



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص قانون عقاري

بـعـنـوان :

نسوية فوارق المساحة في العقارات الممسوحة في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة :
بن طيبة صونية

إعداد الطالبة :
قحايرية رزيقة

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
مخلوف طارق	أستاذ محاضر - ب	رئيسا
بن طيبة صونية	أستاذ محاضر - أ	مشرفا ومقررا
مراحي ريم	أستاذ محاضر - ب	ممتحنا

السنة الجامعية : 2019-2020

شكر و عرفان

اقتداء بقول الرسول صلى الله عليه وسلم: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله"، واعتزافاً بالجميل لا يسعني إلا أن أتقدم بمجزيل الشكر والعرفان وبأسمى آيات التقدير والاحترام إلى أستاذتي القديرة ومشرفتي الفاضلة الأستاذة: "بن طيبة صونية" لقبولها الإشراف على هذه الرسالة، وما بذلته من جهد وإرشاد، وما منحتني من علمها ووقتها طوال إعداد هذه المذكرة، فلها مني كل الشكر وفائق الاحترام والتقدير، كما أتوجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولها مناقشة هذا البحث.

كما أشكر كل من ساهم في هذا العمل من قريب أو بعيد.

الإهداء

أهدي ثمرة عملي

إلى المرأة التي كانت تعزيني في الحزن ورجائي في
اليأس وقوتي في الضعف ولا تزال.

إلى من علمتني معنى الحياة.. من القلب يهواها والعمر
فداها وأطلب من الله أن يرعاها إلى "أمي".

إلى من زرعني على ضفاف العلم وناضل من أجلي
وتعب لارتاح، وهيا لي أسباب النجاح.

إلى من يسرف في حياته من أجل أن يراني
أرتقي صهوات المجد والكبرياء... إلى "والدي".

إلى إخوتي وأخواتي وكل من ساعدني في إنجاز

هذا العمل.

العلم

للملكية العقارية أهمية بالغة في حياة الشعوب، باعتبارها مصدرا من المصادر المستجدة للثروة وعاملا فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول، ولهذا السبب فهي تحظى بجانب من الحماية القانونية التي يوفرها تطبيق نظام الشهر العيني، الذي يعتمد على محتوى السجل العقاري في شهر الحقوق العينية العقارية. ويتم تأسيس السجل العقاري بناء على النتائج المتحصل عليها من خلال إعداد عملية مسح الأراضي وما تستلزمه من إجراءات خاصة يتم بموجبها تحديد العقارات والمالك تحديدا ماديا وقانونيا.

فنظام الشهر العيني وعملية مسح الأراضي هما وجهان لعملة واحدة، كون الأول لا يمكن تطبيقه إلا تدريجيا بتقديم عمليات المسح، ووضع مخططات طبوغرافية، وبطاقات للملكية العقارية بالنسبة لكل بلدية، وكذا أسماء المالكين الحقيقيين لأجل تسجيل كل عقار بالسجل العقاري وتسليم سندات الملكية، لكن من جهة أخرى يمكن القول أنه سواء طبق نظام الشهر العيني أو الشخصي لا بد من حساب المساحات وإحصاء الملكيات وتقديرها لإنشاء بنك معلوماتي عقاري.

إلا أنه بالرغم من ذلك ظهرت العديد من النزاعات والإشكالات التي صعب حلها في غياب تشريع دقيق بحكم مثل هذه المنازعات من بينها إشكالات وجود فوارق في المساحة بالزيادة أو النقصان سواء قبل عملية المسح أو بعدها.

لذلك تكمن أهمية هذه الدراسة ان معالجة هذا الموضوع تعزز قيمتين الأولى نظرية تكمن في كونه من المواضيع العامة في القانون العقاري التي لم تحظى بالدراسة الكافية، مما ينتج عنه زوايا مظلمة تحث الباحثين على محاولة آثارها، والقيمة الثانية عملية تكمن في مدى نجاعة الإجراءات المتبعة من طرف الهيئات الإدارية والقضائية في عملية التسوية في التقليل من هذا النوع من النزاعات، إضافة إلى كثرة الفراغات القانونية في هذا المجال.

أما الدوافع التي أدت إلى اختيار هذا الموضوع فهي دوافع ذاتية : تتمثل في الاهتمام الشخصي بهذا الموضوع ومتابعة عن قرب وأيضا محاولة الالتزام والربط بتخصص الدراسة وهو القانون العقاري.

أما الدوافع الموضوعية : فتمثلت في محاولة تسليط الضوء على أهم الإجراءات والخطوات والمراحل المتبعة من طرف المعني بالأمر من جهة، وأيضا الهيئات المتدخلة في عملية التسوية سواء القضائية أو الإدارية من جهة أخرى. وبالنسبة للإشكالية التي سنحاول الإجابة عنها :

كيف تولى المشرع تنظيم عملية تسوية فوارق المساحة في العقارات الممسوحة ؟ ولقد اعتمدنا في هذا البحث عن المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع، وأيضا المنهج الوصفي لما تتطلبه العملية من وصف كالتطرق إلى عملية المسح وما تستلزمه من إجراءات، وأيضا إلى أهم الإشكالات التي تسببت في ظهور فوارق في المساحة كأخطاء أعوان المسح أو التصريحات الكاذبة للأفراد أثناء عملية التحقيق العقاري، وأيضا إلى وصف الهيئات الإدارية المتدخلة في عملية التسوية كالمحافظة العقارية وهيئات المسح والمديرية العامة للأموال الوطنية.

أما عن أهداف الدراسة فتمثل في توضيح الدور الذي لعبه كل من التشريع والقضاء في عملية تسوية فوارق المساحة بالوقوف على أبرز ما أقره المشرع من قواعد، وكيفية تدخل كل منهما في كل إجراء من إجراءات التسوية، محاولين من خلال هذه الدراسة استظهار ما تحتويه من غموض وتناقض في التفسير وتطبيق على مستوى الهيئات الإدارية والجهات القضائية المختصة.

مما يجعل هذه الدراسة مجالا لإثراء المكتبة بدراسة قانونية متخصصة.

أما بالنسبة للدراسات السابقة فلم أعتز على دراسة كاملة وتفصيلية لتسوية فوارق المساحة في العقارات الممسوحة وغنما دراسة هذا الموضوع كان بصورة بسيطة جدا ومقتضبة او بمجرد الإشارة إلى جزئيات فقط نذكر منها على سبيل المثال :

- أطروحة لنيل شهادة دكتوراه بعنوان المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، المعدة من طرف الطالبة صيفاوي سليمة جامعة باتنة 01 احاج لخضر 2018، تناولت هذا الموضوع بالإشارة إليه كجريئة في المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح، حيث أشارت إلى اختصاص القضاء الإداري في مثل هذه المنازعات دون الإشارة إلى القضاء العادي ولم نتطرق إلى اهم الإجراءات او الإشكالات.

- وأيضاً رسالة ماجستير بعنوان إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، للطلب بواشري بلقاسم، جامعة الجزائر 1، 2014، والذي تطرق للموضوع من ناحية الإجراءات الإدارية لعملية التسوية بشيء من التفصيل وأغفل الإجراءات القضائية لعملية التسوية.

وغيرها من الدراسات التي تم الإشارة إليها في قائمة المراجع. وعن صعوبات البحث التي واجهتنا فنتجلى أساساً في قلة المراجع القانونية المتخصصة مما توجب علينا بذل مجهود أكبر وتحليل المعلومات الواردة في النصوص القانونية والتعليمات والمذكرات الصادرة عن مديرية أملاك الدولة. إضافة إلى صعوبة التنقل للجامعة خاصة بعد إغلاقها بسبب أزمة الوباء الراهنة إذ لم نتمكن من الحصول على أغلب المراجع التي لها صلة بالموضوع. أما الخطة التي اعتمدها في معالجتنا لهذا الموضوع فهي خطة ثنائية تتكون من فصلين اثنين :

يمثل الفصل الأول الجانب النظري لموضوع البحث تناولنا فيه أحكام تسوية فوارق المساحة، وقد تطرقنا في المبحث الأول إلى الأساس القانوني لعملية التسوية، أما المبحث الثاني فإن إشكاليات فوارق المساحة في العقارات الممسوحة. أما الفصل الثاني فيمثل الجانب العملي الإجرائي، تناولنا فيه إجراءات التسوية الإدارية والقضائية لفوارق المساحة، أين تطرقنا في المبحث الأول إلى إجراءات التسوية الإدارية التسوية القضائية في المبحث الثاني.

الفصل الأول

أحكام نسوية فوارق المساحة

في العقارات المسوَّحة

يقوم المسح العقاري على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية، وهي تتم عبر مراحل ومن خلال عدة محطات لينجم عنه في الأخير مجموعة من الآثار الهامة، لعل من أهمها إنشاء السجل العيني الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على عمليات المسح.

وحتى تعكس هذه البيانات الصورة الحقيقية عن الواقع العقاري وتكون محل ثقة بين الأفراد وتحقق ما يسمى الائتمان في ميدان المعاملات والعقود، لا بد من تنظيم عمليات جمع هاته البيانات وفق إجراءات وشكليات كفيلة بنقل الواقع الطبيعي والقانوني بشكل دقيق وموثوق به، إلا أن ذلك لم يمنع من وجود إشكاليات نجمت عن عملية المسح من أبرزها إشكالية فوارق المساحة، إما بالزيادة أو النقصان وما يصاحبها من اعترافات واحتجاجات من طرف المعني بالأمر.

هذا ما جعل المشرع يتدخل من خلال جملة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تولت إيجاد حل لهذه الإشكاليات، وهذا ما سنتولى التطرق إليه في المبحث الأول بعنوان الأساس القانوني لتسوية فوارق المساحة، أما في المبحث الثاني إلى إشكاليات فوارق المساحة.

المبحث الأول : الأساس القانوني لتسوية فوارق المساحة

إذا كان الأثر الإيجابي لتأسيس السجل التجاري العقاري يكمن في تطهير الملكية العقارية من خلال تمكين كل مالك رقبة من الحصول على دفتر عقاري، يعكس الوضعية المادية والقانونية للعقار الممسوح.

إلا أن الواقع العملي أثبت أن هناك آثار سلبية لعملية المسح أبرزها إشكالية الفارق في المساحة، فمساحة العقار الممسوح تشكل أهم ما يؤخذ به عند إعداد الدفتر العقاري، حيث يجب أن تكون المساحة الواردة في وثائق المسح مطابقة لما هو وارد في سند الملكية⁽¹⁾، لذلك عمل المشرع على معالجة حالات الفوارق في المساحة بالنسبة للسندات التي تم إثباتها على الأراضي التي كانت ملكا للدولة بموجب المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، أما الفارق في المساحة المتعلق بعقارات لم تكن في الأصل تابعة للدولة أو تلك الناجمة عن أخطاء عائدة للإدارة، فتمت معالجتها بموجب مذكرات وتعليمات إدارية صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وعلى هذا الأساس نتعرض في المطلب الأول إلى النصوص القانونية التي تكلفت بعملية التسوية، أما المطلب الثاني فإن أهم التعليمات الصادرة في هذا الشأن.

المطلب الأول : النصوص القانونية المنظمة لعملية التسوية

لقد لوحظ خلال عمليات مسح الأراضي أن بعض الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين يملكون عقارات بعقود إدارية بمساحات معينة، إلا أن قياسات مسح الأراضي بينت أنهم في الواقع يشغلون مساحات غير مطابقة للواقع بوجود مساحة بالنقصان أو بالزيادة تفوق ما يسمح به القانون وهو نسبة 20/1 من المساحة المذكورة في العقد الإداري، مما أدى بالمشرع إلى تدارك الوضع والتكفل بفوارق المساحات، وذلك بين المادة 47 من القانون المالية لسنة 2005، لتغطية الفراغ القانوني الملاحظ في هذا الشأن⁽²⁾، والتي نصت بالقول : "عندما يتضح أن قطعة أرض عارية أو مبنية كانت ملكا للدولة في الأصل وتم التنازل عنها بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية تطبيقا للأمر

¹ بن عمر محمد : (أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل التجاري العقاري)، مجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، الأغواط، العدد الرابع، ديسمبر 2016، ص 118.

² المذكرة رقم 1642 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، المتعلقة بتطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 المؤرخة في 17 فبراير 2014.

26/71 المؤرخ في 20 فبراير 1974 والمتعلق بتكوين احتياطات⁽¹⁾ عقارية لفائدة البلديات، أو للقانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 والمتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام أو بموجب أحكام قانونية أو تنظيمية أخرى، أن القياس الذي تم أثناء عملية المسح العام للأراضي بين ان المساحة تفوق النسبة المسموح بها، والمقدرة بـ 20/1 مقارنة بتلك المقيدة في العقد الإداري، فإن المساحة الزائدة إذا لم تشكل قطعة أرض قابلة للبناء بمفهوم التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير يتم التنازل عنها بالتراضي لفائدة صاحب العقد الإداري عندما يطلب ذلك صراحة مقابل ثمن لا يقابل عن القيمة الحقيقية، وتدرج عائدات البيع في الحساب 201.006 يقيد العقار على إثر ذلك في السجل العقاري.

في حالة غياب طلب صريح للاقتناء تعين المساعدة الزائدة على أنها وحدة عقارية متباينة تمسح وتفيد في السجل العقاري باسم الدولة".

جاءت أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 بإجراء يرمي إلى تسوية الزيادة في المساحة التي تفوق الحد المسموح به، خلال عملية المسح العام والتي تظهر بين المساحة المذكورة في العقد الإداري الذي يخص عقار كان في الأصل ملك للدولة والمساحة الناتجة عن القياس المسحي.

وتعرف العقارات التي تعود أصل ملكيتها للدولة إلى أنها :

- كل ملكية مبنية مباحة في الأصل من طرف الدولة (أملاك الدولة) لا سيما في إطار التنازل عن أملاك الدولة (القانون رقم 81-01 الملغى)
- كل ملكية غير مبنية (أراضي) مباحة في الأصل من طرف الدولة لصالح شخص او مرقي عقاري أو مستثمر او تعاونية عقارية أو في إطار الاحتياطات العقارية البلدية لصالح لبلديات التي بدورها قامت ببيعها لصالح أشخاص آخرين (شخص، تعاونية عقارية).

¹ المادة 47 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

- وكذا كل ملكية مبنية أو غير مبنية متنازل عنها في إطار قانوني أو تنظيمي آخر⁽¹⁾.

وبالتالي يتضح أن هذه المادة جاءت لتعالج حالات التوسع على حساب أراضي يعود أصل ملكيتها للدولة ثم التنازل عنها بموجب عقود إدارية مشهورة، حيث يكون هذا التوسع جزء زائد عن العقار المتنازل عنه بحيث إذا لم يشكل هذا الجزء قطعة أرض قابلة للبناء حسب التشريع المعمول به والمتعلق بالتهيئة والتعمير يتم التنازل لفائدة صاحب العقد الإداري مقابل ثمن يمثل القيمة التجارية الحقيقية، أما هذا تبين أن الجزء الزائد يمكن أن يشكل قطعة أرض مستقلة قابلة للبناء قيم ترقيمه باسم الدولة⁽²⁾.

غير أنه لوحظ أن مفهوم الفارق في المساحة الذي يشكل قطعة أرض صالحة للبناء هو محل تغيير خاطئ، من طرف بعض المصالح حيث ذهبوا إلى أن قطعة الأرض الصالحة للبناء هي القطعة التي حسب قياسها (الطول والعرض) تشكل قطعة صالحة للبناء حتى ولو كانت مشغولة بجزء من البناية، كما ذهبوا إلى أن تسويتها يكون في إطار الأجراء المسطر، بموجب القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل بالمادة 79 لقانون المالية لسنة 2014. وعليه يبدو من الضروري لفت انتباه المصالح المعنية، بأن قطعة الأرض الصالحة للبناء بمفهوم المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 هي قطعة يمكن أن تشكل وعاء عقاري صالح لإنجاز بيانات جديدة، وبهذا العنوان هي قابلة لأن تكون محل ترقيم على حدى وفي هذه الحالة يكون الترقيم باسم الدولة.

وبالتالي فأحكام المادة 47 تتعلق بجميع الملكيات العقارية التي كانت في الأصل ملكا للدولة، والتي هي حاليا في حوزة أشخاص مهما كانت سلسلة التصرفات التي مست هذه الملكيات⁽³⁾.

¹ التعليمية رقم 3345 الصادرة عن مديرية املاك الدولة المتضمنة تطبيق احكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 المؤرخة في 17 مارس 2016.

² بلقاسم بواشري : إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر 01، 2013-2014، ص 36.

³ المذكرة رقم 1642 المتعلقة بتطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 السابقة الذكر

وعلى الرغم من وضوح نص المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، إلا أن النصوص التطبيقية اللاحقة فتحت مجال التأويلات خاطئة أدت إلى ظهور صعوبات عديدة أثناء تطبيق أحكام المادة 47 المذكورة أعلاه أهمها :

الفرع الأول : حالة التعاونيات العقارية

في هذه الحالة تقوم المديرية العامة لأملاك الدولة بالتنازل عن قطعة أرض لصالح تعاونية عقارية، وذلك بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية، ويلاحظ أنه في فقرة الشروط والتكاليف والتي يغفل الكثير من الموظفين بالغدارة المختصة بالإطلاع على هذه الفقرة والتي تتضمن فحوى نص المادة 106 من القانون المدني التي تنص: "العقد شريعة المتعاقدين"⁽¹⁾. فنجد أن الشرط الأول في فقرة الشروط والتكاليف تنص على : " تم هذا البيع على التكاليف والشروط الآتية التي التزم المشتري بتنفيذها وهي :

1. انه يتسلم المبيع في حالته الراهنة من غير أن يكون له حق الرجوع على البائع من أجل رداءة سطح الأرض او ما تحت سطحها او فساد في البناء أو خطأ في تعيينه أو في المحتويات المذكورة، حيث ان الفرق بين المساحة الحقيقية لو جاوز الجزء من العشرين منها تبقى لصالح المشتري او على حسابه.

هذا من ومن جهة اخرى إذا قامت التعاونية بتجزئة القطعة وبيعها للمتعاونين، وتضمن العقد نفس الشروط في نفس فقرة الشروط والتكاليف فكيف لأملاك الدولة أن تطالب بثمن الفارق في المساحة الذي يقع داخل محيط القطعة التعاونية. وبذلك يكون ثمن بيع المساحة الزائدة مرتين مرة للتعاونية والمرة الثانية للمستفيد من التعاونية وهذا مخالف للقانون.

الفرع الثاني : إشكالية أصل الملكية للدولة

بالنظر إلى نص المادة 47 وخاصة في عبارة "ملكا للدولة في الأصل"، فإننا نفهم أن الأصل المباشر وليس الأصل السابق أو الأسبق وما يؤكد ذلك ما جاء في نص المادة لاحقا بعبارة "...لفائدة صاحب العقد الإداري...".

¹ المادة 106 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني (المعدل والمتمم)، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

لذلك فإن ما جاء في التعليمية رقم 3345 المؤرخة في 17 مارس 2016 بخصوص أصل الملكية مناقض تماما لما جاءت به المادة 47، حيث تنص التعليمية على أن الأحكام التي نصت عليها المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 تتعلق بجميع الملكيات العقارية التي كانت في الأصل ملكا للدولة والتي هي حاليا في حوزة أشخاص مهما كانت سلسلة التصرفات التي مست هذه الملكيات⁽¹⁾.

كما ان هذا التناقض تم تداركه سابقا من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية من خلال المذكرة رقم 6089 المؤرخة في 03 ماي 2009 فيم يهص التنازل عن أملاك الدولة، أخطاء في المساحة والتي جاء فيها :
"...أن المشتري في إطار التنازل عن أملاك الدولة يحوز دائما على الملك العقاري المعني بالخطأ، فإن لا يوجد أي مشكل مادام أن العقد التعديلي أو الدفتر العقاري يتم تسليمه لفائدة نفس الشخصي.

غير انه بعض الأحيان تكون الأملاك المكتسبة في إطار التنازل عن أملاك الدولة محل صفقات، حيث ظهرت صعوبات فيما يخص كفاءات التسوية للملاك الحاليين الذين هم غرباء عن الإطار القانوني الذي ارتكب فيه الخطأ (التنازل عن أملاك الدولة). وفي هذه الحالة عندما تكون وثائق المسح مودعة، فيتعين مواصلة تحصيل سعر التنازل للمساحة الزائدة والمعادل لجدول التنازل عن أملاك الدولة، وذلك لدى المالك العالي وتسليم لفائدته شهادة رفع اليد، التي تسمح للمحافظ العقاري بتسليم مباشرة للمعني بالأمر الدفتر العقاري المتضمن المساحة الإجمالية والدقيقة للملك العقاري المعين. بينما لما تكون وثائق المسح غير مودعة وان عملية المسح لم تنطلق بعد في المنطقة فإن تصحيح الخطأ يقع كلية على عاتق وأموال الدولة.

وعليه بالنظر لعدم تمكين القيام بتعديل العقد الإداري الأصل مادام أن المشتري في إطار التنازل عن أملاك الدولة قام منذ ذلك الوقت بالتصرف في ملكه، فإنه ينبغي بعد دفع المبلغ المعادل لسعر التنازل المحدد من طرف المعني، إعداد شهادة لفائدة هذا

¹ التعليمية رقم 3345 المتضمنة تطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.

الأخير مما سيمنحه من تسوية وضعيته عبر عقد توثيقي يتضمن المساحة الإجمالية والدقيقة للملك⁽¹⁾.

المطلب الثاني : التعليمات الصادر عن مديرية أملاك الدولة

في إطار التكفل بالفوارق في المساحة الملاحظ خلال عمليات مسح الأراضي العام، جاءت المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 لتغطية الفراغ القانوني الملاحظ في هذا الشأن إلا أنها جاءت بإجراء بهدف إلى معالجة حالة فوارق في المساحة بالزيادة بالنسبة للسندات التي تم إثباتها على الأراضي التي كانت ملكا للدولة مما جعل من المديرية العامة للأملاك الوطنية تصدر عدة مذكرات وتعليمات متعلقة بكيفية تسوية الفارق في المساحة المتعلقة بعقارات لم تكن في الأصل تابعة للدولة أو تلك الناجمة عن أخطاء إدارية، لعل من أهمها :

الفرع الأول : التعليمات رقم 10787 المؤرخة في 29 نوفمبر 2008.

في إطار أشغال مسح الأراضي العام تلاحظ فرق المسح بعض الوضعيات تتعلق بعقارات تابعة في الأصل للدولة، تشهد فارق في المساحة بين ما هو مدون في العقود المقدمة من طرف أصحاب العقارات وبين قياس مصالح المسح، يفوق النسبة المسموح بها، حيث يكون هذا الفارق ناجم سواء عن تعدي على أرض ملك للدولة أو سبب خطأ إداري⁽²⁾.

للتوضيح فإن الإدارة المركزية أصدرت بتاريخ 29 نوفمبر 2008 التعليمات رقم 10787 التي تطرقت بالتفصيل إلى كيفية التكفل من جهة أخرى إلى فارق المساحة الناتج عن خطأ إداري، إما في القياس أو في حساب المساحة أو في التدوين، إضافة نفس التعليمات نصت على كيفية تمكين مالكي العقارات المعنية من الاستفادة من فارق المساحة بدفعهم للقيمة المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة.

وعليه فإن إتباع ما نصت الفقرة 02 من المذكرة على تسوية مثل هذه الحالات بإعداد وتسليم من طرف مصالح أملاك الدولة شهادة رفع اليد بعد تسديد من طرف المعني قيمة المساحة الزائدة الملاحظة من طرف مصالح مسح الأراضي، والتي يجب أن تعادل السعر

¹ المذكرة رقم 6089 المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة أخطاء في المساحة، المؤرخة في 03 ماي 2009.

² التعليمات رقم 10787 المؤرخة في 29 نوفمبر 2008، المتضمنة مسح الأراضي، فارق المساحة، حالة الوضعيات المعاينة قبل صدور أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.

الناجم عن جداول الأسعار الأخيرة للقانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، الملغى والمعدة في 22 أفريل 2000.

فهذه المنهجية من المفروض أن تطبق لما تكون وثائق المسح مودعة على مستوى مصالح المحافظة العقارية مما يسمح على أساس شهادة رفع اليد بإعداد وتسليم الدفتر العقاري مباشرة لفائدة المعني بالأمر والذي يجب ان يتضمن المساحة الحقيقية للقطعة الأرضية دون اللجوء إلى تعديل العقد الإداري الأصلي⁽¹⁾.

غير أنه لوحظ من ناحية التطبيق أن بعض مصالح أملاك الدولة تقوم بتطبيق هذه المنهجية أي تسليم فقط شهادة رفع اليد دون تعديل العقد الإداري حتى وإن لم يتم إيداع وثائق المسح، وطريقة العمل هذه غير منطقية ومسببة للأضرار للمواطنين المعنيين مادام أن هذا المواطن يتحتم عليه الإنتظار إلى حين إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية للتمكن من تسوية وضعيتهم بالحصول على الدفتر العقاري، علما أن بين تواريخ انطلاق أشغال المسح وملاحظة الخطأ وتاريخ إيداع وثائق المسح قد تمر فترة تكون في بعض الأحيان طويلة جدا.

وعليه فغن اتباع هذه المنهجية التي ترمي إلى تسليم فقط شهادة رفع اليد دون تعديل العقد الإداري الأصلي لا يمكن التمسك بها إلا في حالة إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية.

وفي الحالة المعاكسة أي ما لم يتم بعد الانطلاق في أشغال المسح والوثائق المتعلقة بها لم تودع على مستوى المحافظة العقارية فإنه يتعين على مصالح أملاك الدولة عدم الاكتفاء بتسليم شهادة رفع اليد يستلزم عليهم بعد تحديد المساحة الدقيقة من طرف أعوان مسح الأراضي وتسديد سعر التنازل والقيام بإعداد العقد التعديلي وشهره مما سيمكن المحافظ العقاري المؤهل إقليميا بتأشير بطاقيته بصفة مقيدة في انتظار إيداع وثائق المسح ومن ثم إعداد الدفتر العقاري

الفرع الثاني : تسوية فوارق المساحة للوضعية المعاينة قبل صدور أحكام المادة 47
رغم معالجة التعليلة رقم 10787 لحالات فوارق المساحة التي تدخل ضمن أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 وإلى فارق المساحة الناتج عن خطأ إداري طرحت عدة

¹ المذكرة رقم 6089 المتضمنة التنازل عن أملاك الدولة، أخطاء في المساحة، السابقة الذكر.

تساؤلات حول كيفية التعامل من جهة مع الوضعيات العقارية التي تم ملاحظتها أثناء عمليات إعداد المسح العام للأراضي قبل صدور أحكام المادة 47 المذكورة أعلاه فيما يخص عقارات كانت ملكا للدولة في الأصل لوحظت بشأنها فروق من حيث المساحة تزيد عن 20/1 بين ما تمت معاينته بالأمكنة وما ورد في عقود التنازل الإداري والمشهرة بالمحافظة العقارية، ومن جهة أخرى مع الحالات التي لوحظت خلال الفترة الممتدة ما بين 02 جانفي 2005 تاريخ دخول⁽¹⁾ أحكام المادة 47 حين تنفيذ و 29 نوفمبر 2008 تاريخ صدور التعليمية 10787.

مما أدى بالمديرية العامة للأموال الوطنية لإصدار التعليمية رقم 8987 المؤرخة 19 أوت 2009، المتعلقة بتسوية حالات لوضعية المعاينة قبل صدور أحكام المادة 47 من قانون المالية، حيث تضمنت كيفية معالجة الوضعيات العقارية موضوع عمليات مسح الأراضي والتي تتميز بوجود فروق من حيث المساحة، نتيجة توسع أو خطأ يقع على عاتق الإدارة، أو أيضا تلك المتعلقة بعقارات لا تعود أصل ملكيتها للدولة.

وبالتالي فمسألة معالجة الحالات التي تم ملاحظتها قبل صدور قانون المالية لسنة 2005 يستدعي الأمر التطرق إليها، حيث تم الإشارة إلى تاريخ بداية التكفل بالحالات التي تدخل في إطار أحكام المادة 47 المذكورة أعلاه المحددة قانونا ابتداء من 02 جانفي 2005 بالنسبة لوثائق المسح المعدة منذ هذا التاريخ، وكذا الوثائق المعدة قبل تاريخ صدور القانون غير المصادق عليها من طرف لجنة المسح عند تاريخ 02 جانفي 2005. بالنسبة للعقارات المماثلة والتي تم إيداع وثائق المسح الخاصة بها بالمحافظة العقارية خلال الفترة الممتدة ما بين 02 جانفي 2005 إلى غاية صدور المذكرة 10787، فإن التكفل بها يكون بسعي من المحافظ العقاري، حيث يتعين على هذا الأخير إبلاغ مصلحة أملاك الدولة عن كل الحالات المعنية.

¹ المذكرة رقم 8987 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، المتضمنة فارق في المساحة، حالة الوضعيات المعاينة قبل صدور أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، المؤرخة في 19 أوت 2009.

الفرع الثالث : الدفع بالتقسيت لقيمة فارق المساحة أثناء أشغال المسح.

جاءت التعليلة 1703 المؤرخة في 22 فبراير 2012 بإجراءات وكيفيات استفادة مالكي العقارات المعنية بفارق المساحة من المساحة الزائدة، حيث انه وبموجب أحكام المادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

يسمح المشرع لمالكي العقارات التي تشهد فارق في المساحة يفوق النسبة المسموح بها سوا بسبب التعدي حسب أحكام المادة 47 او بسبب خطأ إداري من تسديد القيمة المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة على أساس جدول دفع بالتقسيت لمدة أقصاها 10 سنوات بدون فوائد شريطة تقديمهم طلب صريح لدى مصالح أملاك الدولة، مع الإشارة أنه قصد تخفيف الإجراءات على المواطن يتعين عدم اشتراط المصادقة على هذا الطلب بل الإكتفاء بتسجيله لدى مصالحهم.

وعليه في حالة اختبار المالك الإستفادة من أحكام المادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 من خلال تقديمهم لطلبات متضمنة الدفع بالتقسيت، وهذا بعد إعداد جدول الدفع وتسديد الحصة الأولى التي تستلزم أن تساوي على الأقل 10 % من المبلغ الإجمالي.

إثر استلام المحافظ العقاري لهذه الشهادة يقوم عند إعداد الدفتر بإدراج ضمن العنوان المتعلق "بتجزئات أو أغباء"، فقرة تمنع التصرف في العقار المعني إلى غاية إتمام التسديد لدى مصالح مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، المبلغ الكلي لفائدة الخزينة على أن تصاغ على النحو التالي : "العقار محل هذا الدفتر العقاري غير قابل للتنازل إلى غاية الدفع الكلي للمبلغ المستحق للخزينة المتعلق بفارق المساحة"، مع ضرورة إدراج هذه الصفة (الشرط) ضمن البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار المعني عند التسديد الكلي للقيمة، يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد شهادة رفع اليد تسلّم نسخة منها إلى المعني بالأمن وترسل نسخة ثانية إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا للقيام بشطب الشرط من البطاقة العقارية السالفة الذكر، لتمكين مالك العقار من التصرف مستقبل في حقه، كما يتم

شطب الشرط أيضا من الدفتر العقاري عند تقرب صاحب الحق من المحافظة العقارية أو بمناسبة قيام المالك بأي عملية قانونية لاحقا⁽¹⁾.

يتعين على مدراء أملاك الدولة عند تسليمهم شهادات رفع اليد للمعنيين أن يطبق من هؤلاء التقرب من مصالح المحافظات العقارية المختصة إقليميا لغرض شطب الشرط من الدفتر العقاري⁽²⁾.

الفرع الرابع : تسوية فوارق المساحة بالنقصان

بناء على التعليم رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004 والتي تضمنت على وجه الخصوص تسوية فوارق المساحة بالنقصان، حيث تنص على تصحيح المساحات بناء على طلب يتضمن التحقيق في المساحة يقدم إلى مديرية مسح الأراضي من طريق المالك أو أحد شركائه في الملكية ويكون هذا الطلب كتابيا أو شفويا مع إرفاقه بعقد الملكية ومختلف ما سيتبعه من إجراءات قانونية يجد المحافظ العقاري نفسه طرف في تسوية هذه الفوارق⁽³⁾.

الفرع الخامس : إشكاليات تطبيق المادة 47 وتسويتها

في هذا الشأن أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليم رقم 3345 المؤرخ في 17 مارس 2016 فيما يخص تطبيق المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، وهي آخر نص صدر بخصوص التكفل بالفوارق في المساحة تطبيقا لأحكام المادة 47 السابقة الذكر، جاءت هذه التعليم لتوضح بعض الغموض الذي نعلق بتطبيق المادة 47، وأول نقطة حاولت توضيحها هي عبارة : "تعود أصل ملكيتها للدولة"، حيث أكدت على أنها عقارات كانت للدولة، وهي الآن بحوزة أشخاص مهما كانت سلسلة التصرفات التي مست هذه الملكيات بعبارة أخرى أصل الملكية والأصل السابق، مهما خضع هذا العقار لتصرفات قلة للملكية.

1 التعليم رقم 7103 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة المتضمنة الدفع بالتنقيط لقيمة فارق المساحة الملاحظ أثناء أشغال المسح المؤرخة في 22 فبراير 2012.

² التعليم رقم 7103 المتعلقة بالدفع بالتنقيط لقيمة فارق المساحة الملاحظ أثناء أشغال المسح، السابقة الذكر

³ التعليم رقم 3883 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة المتعلقة لفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في سنة الملكية مع تلك المقيدة في مصفوفة المسح، المؤرخة في 24 أبريل 2004.

كما جاءت هذه التعليمات أيضا لتبديد الغموض بشأن تطبيق أحكام المادة 47 أعلاه بأثر رجعي، حيث نصت على وجوب تطبيق أحكام المادة 47 بأثر رجعي بوضوح في فقرها الأخيرة التي تنص على مايلي : "...وبالتالي في حالة وجود فارق في المساحة يتعين إخضاع تسليم الدفتر العقاري إلى دفع مقابل قيمة الفارق في المساحة لدى قابض أملاك الدولة بالنسبة لجميع الحالات سواء كانت سابقة أو لاحقة لسنة 2005". لكن المشكل أن المشرع لم يتفطن لما جاء في عقود البيع في حد ذاتها والذي أدى إلى تناقض كبير نتطرق إليه فيما يلي (1):

أولا / تناقض نص التعليمات 3345 مع نص المادة 47

يظهر هذا التناقض جليا في العبارة الصريحة التي وردت في نص المادة 47 : "...فإن المساحة الزائدة إذا لم تشكل قطعة قابلة للبناء بمفهوم التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير يتم التنازل عنها بالتراضي لفائدة صاحب العقد الإداري" وهذا يعين الشخص الذي اشترى مباشرة من أملاك الدولة أي للأصل المباشر للملكية، فإنا أخذنا بما جاء في التعليمات السابقة وفي حالة ما إذا تم البيع لعدة أشخاص متتالية فلا يمكن الحديث عن صاحب العقد الإداري المقصود في المادة 47، لأن العقد الأصلي أو الأول هو الذي تكون أملاك الدولة طرفا فيه.

ثانيا / تناقض مضمون نص التعليمات 3345 مع مضمون عقود البيع في حد ذاتها

تجدر الإشارة هنا إلى القاعدة العامة التي تقول أن العقد شريعة المتعاقدين، وأن في العقد فقرة أساسية عبارة عن : "الشروط والتكاليف" وهي تحدد شروط البيع بين الطرفين.

والملاحظ أن المشرع أغفل عند سنه للتعليمات التي جاءت لتطبيق المادة 47 فقرة الشروط والتكاليف بحيث أن أول مادة في هذه الفقرة في كثير من عقود البيع تنص صراحة على أن الفارق في المساحة ولو تجاوز 20/1، فهو لصالح المشتري أو ضده. مثال عقد مشهر بالمحافظة العقارية بالشراكة، البائع : الوكالة العقارية لبلدية الشراكة، المشتري: السيد (س.ع. بن س ب).

في هذا العقد نلاحظ أنه في فقرة الشروط والتكاليف أن أول شرط كما يلي :

¹ التعليمات رقم 3345 المتضمنة تطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 السابقة الذكر

تم هذا البيع وفق الشروط والالتزامات العادية والقانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن وعلى المشتري الالتزام بتسليم العقار المبيع في الحالة التي هو عليها دون الرجوع على البائع بسبب اشتراك في حائط أو عيب في البناء أو الأرض أو باطنها أو خطأ في المساحة أو التعيين على أن الفرق الزائد أو الناقص الذي يكون بين المساحة الحقيقية أو المساحة المذكورة أعلاه حتى ولو تجاوز الواحد من العشرين جزء يكون لفائدة المشتري أو خسارة عليه...".

المبحث الثاني : إشكاليات فوارق المساحة في العقارات الممسوحة

إن من أهم الإشكاليات التي ترافق عملية مسك السجل العقاري بعد إيداعه بالمحافظة العقارية هي الفوارق المساحية التي يرجع بسببها في أغلب الأحيان إلى إن المساحة الناقصة قد أدمجت مع مساحات العقارات المجاورة، إما عن قصد أو عن غير قصد أو أن المساحة قد تغيرت بفعل الطبيعة بانضمامها إلى واد أو أن عملية القياس قديماً لم تكن دقيقة بما يكفي، أما سبب المساحة الزائدة فيرجع إما إلى ضم جزء من عقار أو عقارات مجاورة سواء كانت عامة أو خاصة، مما يستوجب على المعني بالأمر تبرير هذه الزيادة في المساحة تبرير قانونياً، كل هذه الإشكاليات يجد المحافظ العقاري نفسه طرفاً أساسياً في معالجتها بصفة القائم على تأسيس السجل العقاري، لذلك سنتعرض في المطلب الأول إلى فوارق المساحة الناتجة عن أخطاء إدارية، أما في المطلب الثاني : إلى فوارق المساحة الناتجة عن التوسع على حساب الملكيات المجاورة.

المطلب الأول : فارق المساحة الناتج عن أخطاء إدارية

ويتعلق الأمر بالأخطاء الإدارية المرتكبة من طرف أعوان الإدارة عند الأخذ بالقياسات في الميدان كالخطأ في حساب المساحة أو القياس أو التدوين، فمثل هذه الحالات تمت ملاحظتها لا سيما في الأملاك التي تم التنازل عنها في إطار القانون 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المعدل والمتمم المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية الثابتة للقطاع العمومية أو نتيجة للأخطاء المرتكبة من طرف أعوان المسح أثناء سير عمليات المسح⁽¹⁾.

الفرع الأول : الأخطاء الناتجة عن أعوان مسح الأراضي.

تمر عملية المسح بإجراءات معقدة تبدأ بالإعلان عن أعمال المسح إلى غاية إيداع الوثائق المسيحية لدى المحافظة العقارية، وتقوم على قواعد وأسس هامة يستوجب معرفتها قبل الخوض في المنازعات التي تثار بمناسبة أعمال المسح العام الناتجة عن الأخطاء المرتكبة من طرف أعوان المسح لذلك سنتطرق قبل ذلك إلى مفهوم مسح الأراضي وإلى أهم الإجراءات التي تمر بها عملية المسح ثم إلى أهم الأخطاء المرتكبة.

¹ التعلية رقم 10787 المتضمنة مسح الأراضي، فارق المساحة، حالة الوضعيات المعاينة قبل صدور أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، السابقة الذكر.

أولاً : مفهوم المسح

(1) تعريف المسح :

قبل الولوج مباشرة في تعريف مسح الأراضي يجب تبيان معنى المسح من الناحية اللغوية ثم بعدها نرجع إلى التعريف الفقهي وفي الأخير التعريف القانوني، وذلك على النحو التالي.

- **التعريف اللغوي :**

المسح في اللغة يحمل عدم معاني من بينها الغسل إذ كان يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذ غسلتها، وكذلك من المعاني التي تحملها الكلمة هي المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه، فنقول مثل مسحت يدي على رأس اليتيم، أي مررت بيدي على رأسه فلم أغير شعره من منطقة المرور إلا لمستها، ومن ذلك أيضاً قولنا مسح المساح الأرض مسحاً ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس.

- **التعريف الاصطلاحي :**

ويقال مصطلح، المسح العقاري في اللغة الأجنبية Cadastre التي نجدها نابعة من لفظة Cadastico اليونانية Katastikhon والتي تعني قائمة، أو أيضاً كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة Capitestra عبارة تعني في روما قديماً سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها⁽¹⁾.

- **التعريف الفقهي :**

لقد تكفل الفقه بإعطاء تعريفات مختلفة لعملية مسح الأراضي، وذلك باختلاف الزوايا التي ينظر منها إليه ومن بينها نجد :

• عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكة، وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي⁽²⁾.

¹ عبد الغني بوزيتون : المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009-2010، ص 03.

² حسين عبد اللطيف حمدان : أحكام الشهر العقاري، د.ط. الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، د.ت.ن. ص 39.

- كما عرف بأنه عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق⁽¹⁾.
 - وتم تعريفه أيضا بأنه عملية فنية وإدارية وقانونية، فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقاريون تعتمد على القياس وهي عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية⁽²⁾.
- وتعتمد على وثائق إدارية، وهي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية⁽³⁾.

- التعريف القانوني:

لم يعط المشرع الجزائري كبقية التشريعات تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح، وإنما إكتفى فقط بتوضيح الهدف والغاية من وراء استحداثه لهذه الآلية، حيث نص على عملية المسح في الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في المادة 02 منه بالقول: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، وفي المادة 04 التي تنص: "تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي"⁽⁴⁾.

وبالتالي فالمشرع قد ركز من خلال هاتين المادتين على أهداف عملية المسح كونها عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على عقار بغرض تأسيس ما يسمى بالسجل العيني.

(2) الهيئة المكلفة بالمسح العقاري :

إن مهمة المسح العقاري تدخل ضمن مهام واختصاص المديرية العامة الوطنية وتضم هذه الأخيرة مديريتين، الأولى خاصة بعمليات أملاك الدولة العقارية والثانية خاصة بإدارة الوسائل.

¹ عمار بوضياف : (المسح العقاري وإشكالاته القانونية)، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية للمركز الجامعي العربي التبسي، جامعة تبسة، 2006، ص 41.

² ريم مراحي : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، المركز الجامعي، تبسة، سنة 2007-2008، ص 09.

³ ريم مراحي : نفس المرجع، ص 09.

⁴ المادتين 02 و 04 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 (المعدل والمتمم).

فالمشرع الجزائري قد أسند عملية المسح العام للأراضي لمؤسسة إدارية مستقلة تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، حيث ينص المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 على أنها مؤسسة إدارية ذات شخصية معنوية جاءت بدلا لمكاتب المسح العقاري، ولقد أشارت المادة 02 من نفس المرسوم على أن هذه الهيئة تتبع وزارة الاقتصاد، وفضل عن ذلك أضافت المادة 30 من نفس المرسوم بنصها صراحة على أن هذه الوكالة أنيط بها جميع الصلاحيات التي كانت من اختصاص إدارة أملاك الدولة سابقا : "...الأعمال التي كانت تتبع فيها سبق إدارة شؤون أملاك الدولة العقارية التي تمارسها وتدخل في إطار مهام الوكالة وأهدافها".

وتنص المادة 31 في نفس الإطار على : "يترتب على تحويل الأعمال المنصوص عليها في المادة 30 أعلاه على ما يأتي، إحلال الوكالة محل مفتشيات أقسام مسح الأراضي الثابتة للإدارة المركزية في وزارة الاقتصاد".

يتضح جليا من وراء ما سبق ذكره فيما يخص الهيئة المكلفة بالمسح، نية المشرع في الإسراع بإتمام عمليات المسح وإعداد المخطط العام له، إلا أن الوصول لهذه الغاية لا يزال يخطو خطوات الأولى⁽¹⁾.

3) إجراءات المسح العام :

يعد المسح العام للأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني، وتترجم هذه العملية في الواقع عن طريق قرار من الوالي يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، ثم يلي ذلك إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار ثم تباشر عملية المسح وتجسيد ميدانيا.

أ. صدور قرار الوالي الرامي لافتتاح عمليات المسح :

يعلن عن افتتاح عمليات المسح العقاري بقرار من الوالي المختص إقليميا، بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المديرية الفرعية على مستوى كل ولاية، حيث تلتزم هذه الأخيرة بموجب رسالة تقدمها للسيد الوالي لاستصدار قرار المسح بشأن بلدية يتم تعيينها.

¹ زهرة بن عمار : دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته امام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون إداري، جامعة باجي مختار عنابة، 2010-2011، ص 97.

لقد نصت المادة 02 من المرسوم 62/76 السالفة الذكر على أن قرار الوالي المفتتح لعمليات المسح على مستوى كل بلدية يجب ان يتضمن على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية، كما يبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ليتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية⁽¹⁾، وكذا البلديات المجاورة وهذا في أجل 15 يوما من افتتاح تلك العمليات وهو ما تنص عليه المادة 03 من المرسوم السابق، وتتجلى الحكمة من هذا الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذي يعتبر حضورهم ضروري لتجنب قيام النزاعات فيما بعد، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الإستيلاء.

ب. إنشاء لجنة المسح :

إن إحداث هذه اللجنة على مستوى كل بلدية أمر ضروري لسير الحسن والفعال لهذه العملية، وهي تضم حسب المادة 07 من المرسوم 62-76 عدة أعضاء من مختلف القطاعات التي تعني بالمجال العقاري، كما تضطلع بعدة مهام سنشير إليها لاحقا⁽²⁾.

ج. تحديد إقليم البلدية المعنية :

إن أول خطوة تعتبر الأساس القاعدية لميلاد عملية المسح هي وضع الحدود الإقليمية للبلدية ومن اجل ذلك يتعين جمع كل الوثائق الخاصة بتعيين هذه الحدود لأن وضع الحدود لا يتم في كل مرة عند القيام بعملية المسح ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة في إطار القانون 84-09 المؤرخ في 04 فبراير 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة، إذ تعتبر هاتان الوثيقتان ضروريتان لمعرفة محيط الإقليم البلدي.

¹ بوشناق جمال : شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر

2006، ص 129.

² عبد الغني بوزيتون : مرجع سابق، ص ص 93 - 94.

د. جمع الوثائق :

وعليه يجب جمع كل الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح، وتعليق الأمر بكل وثيقة خاصة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة وصور جوية (مع الملاحظ أن التصوير الجوي له وكالة خاصة به هي الوكالة الوطنية للخرائط والتي تتواجد بالجزائر العاصمة، وتعمل بالتنسيق مع الوكالة الوطنية للمسح والمديريات الفرعية)، مثل تلك المستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية، وهذا وفق سلم معين بالإضافة للوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة التي أجريت على مستوى إقليم تلك البلدية، وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص، التحويل، فهذه الوثائق المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة والبلديات تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام ويتم إيجادها على مستوى مصالح أملاك الدولة، ولوالات الجهوية لمسح الأراضي.

من جهة أخرى يجب أن تطلب من مصالح المحافظة العقارية قائمة لملاك الذين لهم حقوق مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية. إن جمع هذه الوثائق يعتبر من صميم عمل لجنة مسح الأراضي، أما عملية الفحص والتدقيق والمقارنة فيقوم بها موظف وكالة المسح وهذه الوثائق من شأنها تسهيل تحديد الملاك ومن ثم استدعائهم⁽¹⁾.

و. عمليات تحديد الحدود :

المقصود بعملية تعيين الحدود هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووضعها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود، إذ أنه قبل الشروع في عملية التحديد تقدم جميع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة الولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم، كما تقدم كذلك التوضيحات اللازمة من المالكين الخواص.

وبعد تقديم كافة المعلومات الضرورية لهذه العملية يقوم الموظف التقني المكلف بعمليات مسح الأراضي التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المحلي بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر او بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة

¹ زهرة بن عمار : المرجع السابق، ص 99.

بكيفية دائمة، وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة.

وبوضع الحدود، يقوم الموظف التقني المكلف بالعملية وفي نفس الوقت بتحرير محضر يصدق عليه كل من رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية للبلدية المجاورة والجهات المعنية الأخرى، كما يصادق عليه التقني المكلف بالعملية والوالي أيضا.

أما فيما يخص البلدية أو البلديات الواقعة على أطراف الولايات والتي لها حدود مع بلديات أخرى موجودة في ولايات أخرى، وكذا البلدية أو البلديات التي لها حدود مع دولة أجنبية، فإن محضر وضع الحدود يصادق عليه وزير الداخلية⁽¹⁾.

ي. تحديد العقارات الموجودة في إقليم البلدية :

بعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفضل الصور والخرائط الموجودة لديها بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية.

إن هذا العمل يتضمن أشغال تتصف بأعمال تقنية محضة، تتم بمساعدة المالكين، وهذا ما نصت عليه المادة 06 فقرة 02 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي بقولها : "إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين"⁽²⁾.

وحتى تكون هذه العملية عادلة ودقيقة، ولاتفاق الأطراف واضح يجب إتباع الإجراءات التالية :

- استدعاء الأشخاص المعنيين (المالكين والحائزين)
- التأكد من هوية المالكين والحائزين أو الممثلين لهم وذلك عن طريق استظهار بطاقات تعريفهم أو كل وثيقة تبين ذلك.
- التعرف على كل عقار محل مسح.

¹ جمال بوشنافة : المرجع السابق، ص 130

² المادة 2/06، من المرسوم التنفيذي 62-76، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ع. 30، مؤرخة في 13/04/1976، المعدل والمتمم

ويعد إجراء التحقيقات اللازمة وذلك بدعوى المالكين والحائزين للحقوق العينية العقارية للحضور في عين المكان ولإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء، وتقدم الوثائق والعقود الموجودة لديهم تحقق للجنة في حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وتعين الملاك الظاهرين.

وبعد الانتهاء من عملية التحقيق تبدأ عملية التحديد وبموجبها يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيات بالإضافة إلى تحديد نوع الاستعمال ونوعية التربة وهي معلومات تقنية تخص قطع الأراضي والبيانات، كل هذا بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله المالكين والحائزين المعيّنين وبمجرد الانتهاء من عملية التحديد يحرر الموظف المكلف بالعملية محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكين والجهات المعنية، ويصادق عليه في الأخير التقني القائم بعملية نفسه⁽¹⁾.

وبعد إتمام عملية المسح في البلدية المعنية يتم على مستوى مصلحة المسح إنجاز مجموعة من الوثائق المختلفة تتمثل فيما يلي :

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض، حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
 - سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين والمستغلين، وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.
 - المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض.
- ونشير إلى أن الوثائق المذكورة أعلاه ترسل مباشرة، وبعد إنجازها إلى المحافظة العقارية مرفقة بجدول تحقيق معد خصيصا للمحافظة العقارية، يحتوي على معلومات تكون مستقاة من الميدان مما يسمح للمحافظ العقاري بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على عقار معين، والتي تكون محل شهر في السجل العقاري.

ثانيا: الأخطاء المادية في أشغال المسح

أن الأشغال المادية لعملية المسح يقوم بها الأعوان التقنيون والمحققون العقاريون وهم بشر، وبالتالي فإن عملهم لا يتصف بالكمال مهما حاولوا واجتهدوا في تدقيق

¹ مسعود روبيصات : نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2002-2003، ص ص 49-50.

القياسات وتحديد الحدود ونقل المعلومات على الوثائق المساحية، فإنه قد ينتج عن هذه الأشغال أخطاء مادية مختلفة كأخطاء رسم الحدود وأخذ القياسات وحساب المساحة ونقل المعلومات من السندات المقدمة من طرف أصحاب الحقوق وغيرها من الأخطاء المادية، إن مثل هذه الأخطاء يمكن أن تخلف مستقبل مشاكل للمالكين أثناء وبعد تسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، وبالتالي يستعصى عليهم التصرف في ملكياتهم نتيجة الأخطاء المسجلة⁽¹⁾. وبالرجوع إلى نص المادة 21 من المرسوم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والتي تنص على انه: "المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحية لمعاينة التغيرات من كل نوع لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات، وذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلفة بمسكها"⁽²⁾.

حيث يستخلص من هذا النص أن إمكانية تصحيح الأخطاء المادية متاحة من الناحية القانونية، فالوكالة الوطنية لمسح الأراضي تقوم بعمليات التصوير الجوي لكافة الإقليم الوطني ثم بعد ذلك وبواسطة أسس تقنية ورياضية واعتمادا على الإسقاطات تقوم برسم خريطة للمنطقة التي تم تصويرها اعتمادا على سلم محدد لتستعمل بعد ذلك كأساس لتحديد وتعيين الأقسام والوحدات والقطع العقارية لتطبق من خلالها عمليات التحقيق العقاري بواسطة الفرق التقنية والتي تكون مصحوبة برسومات وخرائط للقسم المعني بالمشح.

لكن هناك احتمال وارد وهو وقوع خطأ أثناء معالجة التصاویر الجوية وإسقاطها للحصول على خرائط الأقسام، مما يترتب عليه حرمان أحد الملاك من جزء من ملكيته ويقابل ذلك زيادة المساحة بالنسبة لمالك آخر مجاور له، ويترتب على ذلك تقديم احتجاجا على المساحة المسجلة من قبل المالك الذي ينسب إلى ملكيته جزء فقط من المساحة الحقيقية التي يملكها⁽³⁾.

¹ سليمة صيفاوي : المنازعات العقارية في الجزائري تشريعا وقضاء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، 2017-2018، ص ص 190-191.

² المادة 21 من المرسوم التنفيذي 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية، عدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976. (المعدل والمتمم)

³ نعيمة حاجي : المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، د.ط. دار الهدى، عين مليلة الجزائر، د.ت.ن، ص 152.

وهذه الأخطاء تقع في الحالات الآتية :

1. الأخطاء في تعيين حدود الوحدة العقارية :

قد تزيد مساحة وحدة عقارية بسبب خطأ في تعيين حدود وحدة عقارية بمخطط المسح، يؤدي إلى تداخل حدود وحدة عقارية ضمن حدود وحدة عقاري مجاورة، الأمر الذي يشكل تعدي على حدود هذه الوحدة فتزيد مساحة وحدة عقارية على حساب وحدة عقارية أخرى.

2. الأخطاء في تحديد موقع الوحدة العقارية :

قد يحصل أن ترقم وحدة عقارية باسم شاغلها الفعلي، مما يؤدي إلى تباين في تحديد موقع الوحدة⁽¹⁾ العقارية بين الواقع ووثائق المسح، حيث تكون مراجع مسح الوحدة العقارية التي تضمنها هذه الوثائق لا تطابق مع الوحدة العقاري المشغولة فعليا من طرف المعني، وبالتالي تكون الوحدة العقارية الفعلية المسجلة باسم شخص آخر. غالبا ما يكون الفارق في المساحة بين الوحدتين العقاريتين هو السبب في اكتشاف الخطأ في ترقيم الوحدتين العقاريتين.

3. الأخطاء في قياس المساحات :

وهي الحالة التي تكون فيها القياسات المعاينة أثناء عملية المسح لا تعبر عن السعة الحقيقية للوحدة العقارية، فيظهر فارق المساحة بالزيادة في وثائق المسح غير موجود فعليا. وغالبا ما تثار هذه الحالة من قبل شاغل الوحدة العقارية أو من قبل المحافظ العقاري في حالة وجود سند ملكية يثبت مقارنة مع وثائق المسح وجود فائض في المساحة⁽²⁾.

الفرع الثاني : الأخطاء الناتجة عن أعمال التقويم في إطار التنازل عن أملاك الدولة

قد تنتج المساحة الزائدة التي تفوق نسبة 20/1 والمعاينة خلال عملية المسح عن خطأ ارتكبه العون المقوم في قياس مساحة العقار المتنازل عليه تزيد عن المساحة المذكورة في السند، وبالتالي يظهر فارق في المساحة يشغله المتنازل له لم يدفع ثمنه، وكانت وثائق مسح الأراضي المودعة بالمحافظة العقارية قد تضمنت مثل هذه الحالات الأمر الذي يحول دون حصول المعني على ترقيم نهائي على أساس المادة 12 من

¹ بقاسم بواشري : المرجع السابق، ص ص 44-45.

² بقاسم بواشري : المرجع نفسه، ص 45.

المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وبالتالي يبقى الترتيم مؤقتا، وقد يلحق ضررا بالدولة إن حصل الترتيم بعد فوات آجال الترتيم المؤقت ويصبح الشخص المعني مالكا لفائض مساحة لم تحصل الدولة على مقابل لها⁽¹⁾.

إن أكثر الحالات الملاحظة تتعلق بالعقارات المتنازل عليها في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية، وهذا بموجب عقد تنازل الذي هو عبارة عن عقد إداري يبرم بين مدير مصالح أملاك الدولة المختص إقليميا والمستفيد من العقار المراد اكتسابه يشهر بالمحافظة العقارية المختصة، تعتمد الإدارة العامة عليه متى أرادت تحويل ملكيتها الخاصة التابعة للدولة مقابل قيمتها التجارية، حيث ينصب هذا العقد أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية⁽²⁾.

المطلب الثاني : فارق المساحة الناتج عن التوسع على حساب الملكيات المجاورة

يرجع سبب وجود فارق المساحة في أغلب الأحيان إلى أن المساحة الناقصة قد أدمجت مع مساحات العقارات المجاورة، وذلك إما عن قصد أو عن غير قصد، وذلك بضم جزء من العقارات مجاورة سواء عامة أو خاصة، مما يترتب على المعني تبرير هذه الزيادة في المساحة وإما أن تكون المساحة قد تغيرت بفعل الطبيعة كإضمامها إلى واد، وهو ما يشكل صعوبة في تمييز الملكيات المجاورة، فتصبح متداخلة يصعب تعيين الحدود الفاصلة بينهما، وغالبا ما يثر هذه الحالة نزاعات بين الملاك المجاورين فكل واحد يتمسك بالحدود التي تناسبه، وبطبيعة الحال الحدود التي سوف تمكنه من حيازة مساحة أكبر، وهذه الحالة تستدعي تحقيقات واستدعاء الملاك المجاورين تعين هذه الحقوق المتفق عليها وحل الخلافات بينهم⁽³⁾.

¹ بقاسم بواشري : المرجع نفسه، ص 41.

² مخلوف بوجردة : العقار الصناعي، د.ط. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2006، ص 62.

³ نعيمة حاجي : مرجع سابق، ص 151.

وعملية التحقيق العقاري هي التي تلي المرحلة التحضيرية ويتم خلالها جرد وتحديد الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وهي تهدف إلى جمع والتقاط كل العناصر الضرورية لمعينة حق الملكية والحقوق العينة الأخرى، أو أي أعباء تثقل العقار وجمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق وتطبيق هذه المعلومات.

يتم سير التحقيق بالموازاة مع عملية تحديد الحدود، كما أنه على المحققين حث الأشخاص على تقديم مساعداتهم وبشرحوا لهم موضوع التحقيق وهدف المسح الذي يركز على تثمين قانون الأملاك العقارية، فمساهمة الملاك أو الشاغلين لتتوير التحقيق ليس فقط بالوضع القانونية لأملاكهم، ولكن أيضا لأملاك الجيران⁽¹⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 02/06 من المرسوم 76 المذكور سابق : "إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين"⁽²⁾، وحتى تكون هذه العملية عادلة ودقيقة، والاتفاق بين الأطراف واضحا يجب إتباع الإجراءات التالية :

- استدعاء الأشخاص المعنين المالكين والحائزين.
- التأكد من هوية المالكين والحائزين أو الممثلين لهم وذلك عن طريق استظهار بطاقات تعريفهم او كل وثيقة تبين ذلك.
- التعرف على كل عقار محل مسح.

وفي هذه المرحلة يتم إجراء عملية اشهار واسعة طبقا لنص المادة 03 و 10 من المرسوم 62-76 ويتم بواسطة استدعاءات تفصل بين كل استدعاء مدة 03 أيام كل شخص له علاقة بالعقار الممسوح في أجل 15 يوما، وإلا فإن عملية التحديد تتم تلقائيا دون حضوره، ويجرى إعداد تحقيق عقاري ورسم تخطيطي للعقارات ويشرف على عملية التحقيق العقاري محققان، الأول من المحافظة العقارية والثاني من إدارة أملاك الدولة، بالإضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثل لهذه الجماعة، فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، وعليه نظرا للأهمية القصوى المترتبة عن إجراء التحقيق العقاري ينبغي على الأعوان القيام بأعمالهم وإثبات كل الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أم تبعية بمنتهى الدقة والتفاني، وبالتالي فإن الأعوان المحققين لا

¹ زهرة بن عمار : مرجع سابق، ص 102.

² المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام (المعدل والمتمم).

ينبغي أن تقلت منهم أن نتائج تحقيقاتهم ترتب كامل آثارها القانونية، ومن ثم عليهم أن يتمكنوا بالدقة في سير الأعمال الموكلة لهم.

كما يجب أن لا ينسى أن نجاح التحقيق مرتبط بقاعدة أكيدة وهي مساهمة الملاك والشاغلين للعقارات، هذا هو السبب الذي من أجله يجب عليهم حث الأشخاص على تقديم مساعداتهم ويشرحوا لهم موضوع التحقيق⁽¹⁾.

وعليه ومما سبق بيانه فإن إشكالية فارق المساحة الناتج عن التوسع على حساب الملكيات المجاورة يظهر جليا من خلال :

الفرع الأول : تغيير الحدود بفعل تصريحات الأفراد

إن عملية المسح العقاري تعتمد أساس على تصريحات الأفراد أثناء التحقيق العقاري مما يزيد في احتمال تغيير الحدود بسبب هذه التصريحات، فعدم وعي بعض الأفراد إن لم نقل غالبيتهم يجعلهم يعتقدون أن الفرقة التقنية تابعة لإدارة الضرائب فيحاولون التصريح بجزء فقط من ملكيتهم تهربا من الضريبة في ظنهم كتصريح احدهم بالمساحة المبنية دون المساحة غير المبنية، وبما أن التحقيق يعتمد على تصريحات الأفراد، فإن الغرفة التقنية تسجل المساحة المصرح بها دون الباقي، لكن عندما يكتشف المالك أنه فقد جزء من ملكيته، مما عليه إذن تقديم طعن لإضافة المساحة الغير مصرح بها.

وأیضا في الحالة التي تعتمد فيها المالك التصريح بمساحة أكبر من المساحة التي يملكها معتديا في ذلك على جزء من مساحة المالك المجاور مما يثير نزاع حول هذه المساحة.

الفرع الثاني : تغيير الحدود بسبب أسباب طبيعية

إن العقارات وخاصة الأراضي تعتبر جزءا من الطبيعة مما يجعلها تتأثر بكافة الظروف الطبيعية الأمر الذي قد يؤثر خاصة على حدود هذه الأراضي وما يترتب عليه من مساس بحقوق الملاك.

ومن أبرز الحالات التي تعود إلى أسباب طبيعية تلك المتمثلة في وجود وادي بين أرضين لمالكين مختلفين، ومع مرور الزمن فإن الوادي نتيجة المياه التي تسري من خلاله

¹ زهرة بن عمار : مرجع سابق، ص 102.

يتسع من جهة ويضيق من جهة أخرى، مما يترتب عليه زيادة مساحة أرض المالك الأول على حساب مساحة أرض المالك الثاني الذي يفقد بالمقابل جزءا من ملكيته. ولكم هذه الإشكالية ليست بالأهمية التي تدفع المالك الثاني إلى الاعتراض على فقدان جزء من مساحته، لأن التغيير يكون طفيفا بعد مرور العشرات من السنين، وبالتالي ليس هناك ضرر كما أنها وضعيته متعارف عليها بين سكان الريف والتغيير في حدود الأراضي بسب مجاري المياه متسامح فيه⁽¹⁾.

¹ نعيمة حاجي : مرجع سابق، ص 153.

خلاصة الفصل

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني لتدعيم الملكية العقارية وتوفير الإئتمان العقاري، بحيث يحيط الجميع علما بالوضع القانوني للعقارات والحقوق العينية الواردة عليه، وذلك بمعرفة مالك العقار ومساحته وحدودها ... هذا النظام الي يقوم أساسا على اتمام عمليات المسح في كافة إقليم البلديات من أجل تأسيس السجل العقاري (العيني)، لكن كما رأينا يعترض تأسيس السجل العقاري عدة مشكلات من بينها مشكلات فوارق المساحة التي نظمها المشرع من خلال المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، والتي جاءت بحلول لفوارق المساحة الناتجة عن التوسع على حساب مساحات ترجع أصل ملكيتها للدولة لكنه أغفل حالات فوارق المساحة الناتجة عن التوسع على حساب مساحات يرجع أصل ملكيتها للخوادم التي تكلفت المديرية العامة للأموال الوطنية بإيجاد حل لها، من خلال إصدار مجموعة من المذكرات والتعليمات أهمها التعليمات رقم 10787 والتعليمات رقم 3345.

حيث فرقت المادة 47 السابقة الذكر والتعليمات الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية بين الأسباب التي تثبت عنه فوارق المساحة وفي كيفية تسويتها من فوارق مساحة ناتجة عن أخطاء إدارية، إما أعوان مسح الأراضي أو أخطاء أعمال التقويم في إطار التنازل عن أملاك الدولة.

وأیضا فوارق المساحة الناتجة عن التوسع على حساب الملكيات المجاورة والتي تنتج من التصريحات الكاذبة للملاك أو الشاغلين أثناء عمليات التحقيق العقاري أو بفعل الطبيعة كإضمام جزء من مساحة الأرض إلى واد.

الفصل الثاني

إجراءات التسوية الإدارية

والقضائية لفوارق المساحة

تترتب على عملية المسح وإعداد المخططات المسحية، تصفية الحقوق السابقة على العقار تمهيدا لقيده في السجل العقاري باسم مالكه ومنه الحقوق العينية المترتبة عليه باسم أصحابها، فستقر بذلك الأوضاع القانونية لتلك العقارات، والمشرع الجزائري وحرصا منه على تحقيق العدالة، فتح المجال للطعن في هذه الوثائق التي قد تثير حملة من الاحتجاجات، وهذا شيء طبيعي بالنظر إلى عدة اعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل المساحين، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت نتيجة الأهمية البالغة لمساحة العقار، والإعتراض عليها أمام لجنة المسح أولا ثم الجهات القضائية المختصة ثانيا، وهذا بموجب إجراءات وسبل تتبعها كل مصلحة لها علاقة بعملية المسح لدراسة والتأكد من صحة هذه الاحتجاجات، ومن ثم القيام بالتعديلات الضرورية لمطابقة النتائج المدونة مع وثائق المسح من جهة وحماية لحقوق الملاك من جهة أخرى خاصة إذا تجاوز الفارق في المساحة المعترض بشأنه النسبة المسموح بها.

لذلك نجد المشرع الجزائري وكما ذكرنا سابقا قد تكفل بالنظر على مجموعة من الإجراءات من خلال المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، وأيضا تدخل المديرية العامة للأموال بجملة من التعليمات التسريح الفصل في هذه النزاعات وإيجاد حلول فاعلة لها، ولهذا نتعرض في المبحث الأول إلى إجراءات التسوية الإدارية لفارق المساحة، والمبحث الثاني إلى إجراءات التسوية القضائية.

البحث الأول : إجراءات التسوية الإدارية

قبل رفع النزاع إلى القضاء فإن القانون أقر بعض الإجراءات الأولية تسبق النزاع القضائي، والتي يجب مراعاتها والمتمثلة في التسوية الإدارية التي أسندت لكل من لجنة المسح والمحافطة العقارية المديرية العامة للأملاك الوطنية حسب الدور المنوط بكل هيئة على حدة⁽¹⁾، إذ تختلف إجراءات التسوية بالنسبة لفارق المساحة الذي يتجاوز النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 20/1 من المساحة العقار فيما يخص عقارات يعود أصل ملكيتها للدولة أو للخواص، وبين حالات الفارق الناتج عن التوسع على حساب الملكيات المجاورة أو النتائج عن الأخطاء الإدارية، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال المطلب الأول إلى الهيئات المتدخلة في عملية التسوية وفي المطلب الثاني إلى إجراءات وسبل التسوية لفارق المساحة.

المطلب الأول : الهيئات المتدخلة في عملية التسوية

تتطلب عملية التسوية الإدارية لفارق المساحة تدخل مجموعة من الهيئات التي لها علاقة بعملية المسح وبالإحتجاجات والشكاوى المقدمة من طرف الأفراد، الذين يشكون من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافي عند حساب المساحات العائدة لأملاكهم العقارية بمناسبة إعداد المسح، نظرا للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من ملكياتهم، و تتمثل هذه الهيئات:

الفرع الأول : الهيئات المشرفة على عملية المسح

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق إرتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشأت خصيصا لهذه العملية من أجل جمع المعلومات الكافية عن التركيبة المادية والطبيعية للعقارات، ومن ثم حل جميع الإشكالات التي قد تتجم عن ذلك، ولعل أهم جهازين قاعديين يحتكان بعملية المسح، هما لجنة المسح العقاري المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92-134، والوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنصوص عليها بموجب

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة : إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر 2011، ص 119.

المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي.

أولاً : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

لقد نصت المادة 05 من الامر 74-75 على أن مهام مسح الأراضي هي من اختصاص الإدارية بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، واستمر العمل بهذه القواعد إلى حين استغلال البلاد إلى نمط تسيير جديد، حيث كان لا بد من تفعيل عملية المسح للتكيف مع هذه المرحلة الجديدة، ومن أجل ذلك تم التنازل عن تسيير وتأطير هذه العملية، ومن قبل أجهزة وزارة المالية لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي من باب قاعدة توازن الأشكال.

والوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب هذا المرسوم هي هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستغلال المالي تخضع لوزارة المالية (الاقتصاد سابقاً)، وهي بدل مكاتب المسح الموزعة عبر الولايات، وتتاطبها جميع الصلاحيات التي كانت سابقاً من مهام إدارة أملاك الدولة، وقبل التخلخل في مهام الوكالة نعمل على دراستها من حيث التسيير والإدارة والتنظيم⁽¹⁾.

1. هيئات التسيير والإدارة :

أ) **المدير** : بتأسيس الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تم تزويدها بمدير يشرف على وديرتها ويتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي، وتنتهي مهامه بنفس الأداة، أما بالنسبة لتعيين وتنصيب مدير الفرع المحلي فلقد حددت المواد 20 و 22 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل والمتمم مهام مدير مجلس الإدارة وهي :

- تنفيذ قرارات مجلس الإدارة
- التسيير الإداري لأعمال الإدارة
- التمثيل القانوني للوكالة
- الأمر الصرف لميزانية الوكالة
- المختص بتفويض التوقيع للعاملين تحت سلطة

¹ عبد الغني بوزيتون : مرجع سابق، ص 30.

ب) **مجلس الإدارة** : يضم ممثلين لعدة قرارات تحت رئاسة ممثل وزير المالية وهم : ممثل عن وزير الدفاع الوطني، ممثل عن وزير الداخلية، ممثل عنه وزير التجهيز، ممثل عن وزير الفلاحة ممثل عن وزير المالية، يشترط فيهم صفة نائب المدير في الإدارة المركزية، يجتمع المجلس مرتين في السنة بناء على طلب الرئيس أو ثلث أعضائه أو بمبادرة من المدير، ويمكن للمجلس الإستعانة بكفاءات معترف بها في أي ميدان الذين من شأنهم إفادة المجلس في مسائل تعرض عليه

ج) **التنظيم الداخلي** : لقد عرف التنظيم الداخلي للوكالة تغير من خلال 04 سنوات الاولى فيرجع أول تنظيم إلى القرار الوزاري المشترك الصادر في 10 مارس 1990، في حين التنظيم الحالي هو وفق القرار الوزاري المشترك بين السيد وزير المالية والسيد المدير العام للتوظيف العمومي مفوض عن السيد رئيس الحكومة والمؤرخ في 17 أبريل 2002، الذي ألغى القرار الصادر في 07 جويلية 1994، ونظم التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽¹⁾.

- على المستوى المركزي ثلاثة (03) مديريات تعمل تحت سلطة المدير العام الذي يساعده مدير دراسات مكلف بالبحث والمناهج ورئيس مشروع، تظم هذه المديريات ثماني (08) مديريات فرعية والتي يعمل تحت إمرتها ثمانية عشرة (18) مكتبا.

- أما على المستوى الجهوي والولائي : فيحدد عدد المديريات الجهوية لمسح الأراضي بثمانية (08) مديريات، ويحدد حجمها، ويتم إنشاؤها بموجب قرار من وزير المالية.

- أما على المستوى الوطني يضم ثلاثة (03) مكاتب (مديرية الإنتاج، مديرية التخطيط والمنازعات والمراقبة، ومديرية إدارة الوسائل)⁽²⁾.

2. مهام الوكالة :

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة العقارية المحددة من قبل الحكومة، وأثناء عملية مسح الأراضي مهام أساسية وأخرى استثنائية تتمثل فيمايلي :

¹ نعيمة حاجي : المرجع السابق، ص ص 43-44.

² عبد الغني بوزيتون : المرجع السابق، ص 36.

أ : المهام الأساسية في إعداد المسح العام :

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافية بأساليب أرضية او بتصوير مسامي ضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري⁽¹⁾.
- تحضير وتصوير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام.
- تحرير مخططات المسح العام للأراضي مع الوثائق الملحقة به وضبطها باستمرار مع حفظ الأرشيف.
- تطبيق عمليات تطبيق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- تراقب الأشغال التي ينجزها المساحون ومكتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العامة.
- تكلف بتطوير وسائل التصميم والدراسة باستعمال الإعلام الآلي لتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.

ب: المهام الاستثنائية في مجال الجرد العام

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية، وذلك بالتسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، الولاية والبلدية، التي تحوزها مختلف المنشآت والمؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها والتي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية.
- إعداد الأساليب والمنظمات الحديثة لتسيير الجرد وضبطه بانتظام.
- إبرام الصفقات أو الاتفاقيات ببرامج نشاطها مع الهيئات الوطنية والأجنبية.
- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتمل الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها⁽²⁾.

¹ جمال بوشناقة : المرجع السابق، ص 53

² جمال بوشناقة : المرجع نفسه، ص 53

ثانيا : لجنة المسح

تنشأ لجنة المسح التي تنص عليها المادة 07 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، بمجرد الإعلان عن عملية المسح وتتشكل هذه اللجنة من : قاضي من المحكمة⁽¹⁾ التي توجد ضمن البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيس، ويعين هذا القاضي من قبل رئيس المجلس القضائي، رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله نائبا للرئيس، ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية، ممثل لوزارة الدفاع الوطني، ممثل لمصلحة التعمير في الولاية، موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية المحافظ العقاري المختص أو ممثله، المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

ويمكن للجنة المذكورة عند الاقتضاء أن تستعمل وتتوسع لتضم ممثلين آخرين لقطاعات أخرى، كالثقافة والفلاحة والري لحماية هياكل قطاع الثقافة والأراضي الفلاحية، وكذلك المجاري المائية.

تجتمع هذه اللجنة بدعوة من رئيسها، وتحرر محاضر تفصيلية عن مداولتها، ويقوم بالكتابة لها العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تتخذ القرارات فيها بناء على أغلبية الأصوات ولا تصح مداولاتها إلا بتوفير النصاب القانوني المحدد بثلاثي أعضاءها على الأقل، وعند تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، ويتم تنفيذ قرارات هذه اللجنة بموجب مقرر من الوالي (المادة 08 من المرسوم رقم 76-62)⁽²⁾.

أما عن مهام هذه اللجنة فقد حددتها المادة 09 من المرسوم 76-62 من خلال جمع كل الوثائق الناتجة عن عملية المسح والتأكد من الحدود المنقوشة عليه من طرف المعنيين، وفي حالة عدم الاتفاق تمارس اللجنة مهمة التوفيق بين الأطراف المتنازعة. كما يعود لها التأكد من صحة سائر الوثائق المتعلقة بسندات الملكية العقارية، وتتولى المصالح الإدارية على مستوى إدارة المسح تقسيم البلدية إلى قطاعات وأقسام بقصد التعرف على سائر العقارات الموجودة في تراب البلدية.

¹ زهرة بن عمار : المرجع السابق، ص 98.

² زهرة بن عمار : نفس المرجع، ص 98.

ويتولى أعوان إدارة المسح الإنتقال ميدانيا لكل عقار مشمول بعملية المسح، وهذا في شكل فرق ومجموعات تضم تقنيين وأعوان محققين، بقصد جمع المعلومات المتعلقة بمجموعة الملكية والأعباء التي تشغل العقار والطبيعة القانونية للعقار وهوية المالك، وكذا انطلاقا من الوثائق القانونية المسلمة لهم⁽¹⁾.

الفرع الثاني : المحافظة العقارية

تسهر على عملية الحفظ العقاري في التشريع الجزائري مصلحة إدارية عمومية تدعى المحافظة العقارية يشرف على تسييرها محافظا عقاري تهدف إلى استقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق وبعث الائتمان :

أولا : مفهوم المحافظة العقارية

1) المفهوم اللغوي للمحافظة العقارية :

المحافظة العقارية تسمية من أصل كلمتين هما :

- المحافظة : من أصل حفظها الشيء بمعنى صانه وحرسه، والمحافظة بمعنى الحماية، الأمانة بيت الأمين⁽²⁾.

- العقارية : أصل لكلمة عقار، وهو كل شيء مستقر في مكانه يشتغل حين حيز ثابت، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف⁽³⁾.

2) المفهوم الإصطلاحي للمحافظة العقارية :

المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاضعة للشهر العقاري المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها، وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم محافظة الرهن⁽⁴⁾.

¹ مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 2003، ص 111.

² إدريس سهيل : قاموس عربي فرنسي، د.ط. دار الأداب، بيروت 1985، ص 291.

³ عمر حمدي باشا : نقل الملكية العقارية في سوء آخر التعديل وأحدث الأحكام القضائية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2000، ص 05.

⁴ زهرة بن عمار : مرجع سابق، ص 07.

وتعتبر المحافظة العقارية هيئة عمومية تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية⁽¹⁾. وأصبحت كذلك بموجب نص المادة 02 من المرسوم 91-65 التي جاء فيها :
"تتبع المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المديرية العامة للأملاك الوطنية وتتضمن على مستوى الولاية :

- مديرية لأملاك الدولة في الولاية

- مديرية الحفظ العقاري في الولاية

وينسق أعمال هاتين المديريتين على مستوى الولاية الناحية، مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى البلدية

- مفتشية أملاك الدولة.

- إدارة الحفظ العقاري⁽²⁾.

ثانيا : التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

عمد المشرع الجزائري إلى وضع تنظيم داخلي للمحافظات العقارية يتلاءم والمهام المنوطة بها، نصت المادة 01 من المرسوم 76-63 كما سلفنا الذكر، على أن تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري، وقد نصت المادة 17 من المرسوم 91-65، كذلك على أن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية يبين في شكل أقسام، وتحدد شروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية وتنفيذا لذلك، فقد صدر القرار الوزاري بتاريخ 04.جوان 1991 والمتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، وحسب المادة 04 من هذا القرار فإن المحافظة العقارية تنقسم إلى ثلاثة أقسام هي : قسم الإيداع وعمليات المحاسبة وقسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات ثم قسم ترقيم العقارات الممسوحة⁽³⁾.

¹ ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة

محمد خيضر، بسكرة 2011/2012، ص 101

² المادة 02 من المرسوم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المعدل والمتمم.

³ عبد الغني بوزيتون : مرجع سابق، ص 45.

1- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة :

يهتم هذا القسم بتحريك عملية الإشهار، فهو الذي يعمل على فرز الوثائق المودعة لغرض الإشهار، وهو الذي يمكّن سجل الإيداع ويسلم الوصولات بعد تسليم الوثائق. فإذا استوفت المحررات كامل الشروط المتطلبة قانوناً، فإن الإيداع يقبل وإذا وجد خلل فإن الإيداع يرفض.

كما أن هذا القسم مكلف بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري في إطار ما يعرف بعمليات المحاسبة التي تعتمد على تقنيات المحاسبة العمومية، ومن أجل ذلك يتم مسك السجلات والوثائق المحاسبية الشهرية والسنوية، ومن تلك السجلات يمكن أن نذكر السجل العام للتحصيل وهو سجل رسمي نموذجي تسجل فيه جميع المبالغ المحصلة، بمناسبة عمليات الإشهار وإعطاء المعلومات وكل المبالغ المحولة للخزينة... ثم دفتر الصندوق لذي تدون فيه جميع العمليات المحاسبية خلال اليوم، وحسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 92-116 فإن هذا القسم يشرف عليه رئيس يختار من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية ومن ذلك الحياة على مفتش أو مراقب مثبت بهذه الصفة، له أقدمية 05 سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، لونه هذا المنصب يحتاج للدراسة الكافية بالأمر القانونية المتعلقة بعملية الإيداع وتحصيل الرسوم⁽¹⁾.

1) قسم مسك السجل العقاري وتقديم المعلومات :

يشرف عليه رئيس يخضع لنفس الشروط السالفة والمحددة بالمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 يكلف هذا القسم بعدة مهام فهو الذي يعمل على مسك مجموعة البطاقات العقارية وضبطها باستمرار، والتي تعد النطاق الطبيعي عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات، وهو الذي يعمل على ترتيب الوثائق المشهورة والشهر على حفظها، والقيام بالبحوث المتعلقة بطلبات تسليم المعلومات وإنجاز البيانات والمستخرجات وترتيب طلبات تسليم المعلومات.

¹ عبد الغني بوزيتون : مرجع سابق، ص ص 46-47.

2) قسم ترقيم العقارات المسوحة :

يعتبر من أهم الأقسام، كونه قسم خاص يرتبط ارتباطا وثيقا بمصلحة مسح الأراضي، فهو يختص بالشكليات المتعلقة بالإجراء الأول لشهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، أي يعمل على متابعة عمليات المسح العام للأراضي في إقليم البلديات الداخلية في دائرة اختصاص المحافظة العقارية وعلى ضوء تلك العمليات يقوم بالتنسيق مع مصلحة مسح الأراضي، للعمل على ترقيم العقارات الخاضعة لعملية المسح، وذلك يمسكه جميع وثائق المسح والمخططات المتعلقة بالعقار موضوع الإشهار بالمحافظة العقارية، بحيث أن المخطط المساحي مكون من أقسام مرقمة وكل قسم إلى قطع مساحية، إلى جانب مسكه للسجل المساحي أو المصفوفة أو الدفتر الأم الذي ترتب فيه أسماء الملاك أبجديا، حيث يخصص لكل مالك رقم حساب، هذا ويهتم كذلك بالمساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد المسح العام، ومتابعة إيداع الوثائق المساحية مقابل محضر تسليم يثبت كل إيداع، كم يعتم بمتابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقارية للعقارات الممنوحة، ويعمل على إعداد وتسليم الدفاتر العقارية بعد الانتهاء من عمليات المسح⁽¹⁾.

ثالثا : مهام المحافظة العقارية

للمحافظة العقارية عدة مهام تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية والمعاملات الواردة عليها، كما أن للمحافظة العقارية دورا في إعلام الغير بمختلف المعاملات التي يتم شهرها على مستواها.

ومن أجل حصر المهام الموكلة للمحافظة العقارية يجب الرجوع إلى مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري وعليه سنتناول المهام الموكلة لهذه المصلحة في ظل الأمر 74-75، وفي ظل المرسوم التنفيذي 63-76 وأيضا في ظل المرسوم التنفيذي 65-91⁽²⁾.

1) مهام المحافظة العقارية في ظل الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقارية في إطار الامر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي

¹ عبد الغني بوزيتون : المرجع السابق، ص 47.

² زهرة بن عمار : المرجع السابق، ص 20.

العام وتأسيس السجل العقاري، فإن المشرع لم يأتي إلا بمبادئ وقواعد عامة لتحديد مهام المحافظة العقارية، إذ ترك مسألة تفصيل مهام المحافظة العقارية وتنظيمها المحدثة بموجب المادة 20 منه إلى النصوص التنظيمية، ومن خلال استقراءنا لأحكام هذا الأمر نجد أن المشرع الجزائري خول للمحافظة العقارية ثلاث (03) مهام أساسية هي :

أ- مسك السجل العقاري :

تنص المادة 03 من الأمر 74-75 على ما يلي : "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات وبين تداول الحقوق العينية"⁽¹⁾، يرمي مسك السجل العقاري إلى الشروع في تطبيق نظام الشهر العيني المؤسس بموجب هذا الأمر، أي لا بد من تدوين كل الحقوق العينية المتعلقة بالعقار محل الشهر انطلاقاً من وثائق المسح في المناطق التي تمت فيها عملية المسح، فمسك السجل العقاري من طرف المحافظ يعكس تطبيق مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للمعلومات والبيانات المسجلة بهذا السجل، كما يدعم الانتماء العقاري مما يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية⁽²⁾.

إذ يجب على المحافظ العقاري قبل شهر أي سند أن يراقب ويفحص بدقة هوية الأطراف، وكذا صحة الأوراق المقدمة، وهذا ما نصت عليه المادة 22 من الأمر 74-75 بقولها : "يحقّق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات، وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار"⁽³⁾.

بحيث لا يمكن لأحد أن يزعم حقا عينيا عقاريا ثابتا في السجل العقاري، لأن البيانات المدونة بهذا السجل هي عنوان الحقيقة، مع العلم أن السجل العقاري هو مجموعة من الوثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية والقانونية، بحيث يمكن لمن يراجع هذا

¹ المادة 03 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (المعدل والمتمم).

² مجيد خلفوني : مرجع سابق، ص 106.

³ المادة 22 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، (المعدل والمتمم).

السجل أن يعرف الحالة الحقيقية للعقار من حيث الموقع، مشتملاته، نوعه، الحقوق العينية المترتبة عليه⁽¹⁾.

حيث يمسك على مستوى المحافظة العقارية ويتم إعداده وفقا لإجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي ثم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية من أجل ترقيم العقارات وإنشاء مجموعة البطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري.

ب- مسك مجموعة البطاقات العقارية :

بعد إتمام إعداد عمليات مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلدية. تنشأ بطاقة عقارية بالنسبة إلى كل قطعة أرضية موجودة في نطاق عملية المسح، وكل تأسيس لبطاقة عقارية لدى المحافظة العقاري يجب فيه إيداع جدولاً محرراً على نسختين مرفق بجميع السندان والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى والمقدمة للشهر على أن تتضمن المعلومات التالية :

- وصف العقارات بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.
- الأعباء المنقولة للعقارات.
- هوية وأهلية أصحاب الحقوق.

فحسب المادة 15 من الأمر 74-75 فإن كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير، إلا من تاريخ شهره في مجموعة البطاقات العقارية، ويلزم المتبرع الجزائري مسك مجموعة البطاقات العقارية في جميع العقود والأحكام المنشأة أو الناقلة أو المعدلة بالملكية العقارية، والمحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة لتعديل التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية، وبصفة عامة كل التعديل للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية⁽²⁾.

ج- تسليم الدفتر العقاري :

لقد نص الأمر 74-75 على وجوب تسليم لأصحاب العقارات الموجودة في مناطق ممسوحة دفاتر عقارية، تكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في

¹ حسين عبد اللطيف حمدان : مرجع سابق، ص 187.

² مجيد خلفوني : المرجع السابق، ص 108

27 ماي 1976 الصادر عن وزير المالية والمتضمن نموذج الدفتر العقاري وهو ما نصت عليه المادة 19 من الأمر 74-75 والتي جاء فيها : "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته"¹، فالدفاتر العقارية تعتبر بطاقة تعريف العقار وحالته المادية الفعلية، إذ يرسم كل حياته القانونية مما يسهل التعامل فيه وبالتالي يصبح من الضروري تقديمه عند كل عملية إيداع تحت طائلة رفض اتمام إجراء الشهر.

(2) مهام المحافظة العقارية في ظل الامر 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري :
لم يورد المشرع صلاحيات مخصصة للمحافظة العقارية وإنما اكتفى بتحديد أحكام تتعلق بإجراءات إعداد مسح الأراضي العام وضبطه، وباعتبار أن المحافظ العقاري لمسؤول الاول والأخير داخل مصلحة الحفظ العقاري فإن المشرع الجزائري من خلال هذا المرسوم قد ربط مهام المحافظة العقارية بمهامه، وهذا ما يتجلى بشكل صريح في المادة 03 من هذا المرسوم، ويمكن إرجاع هذه المهام إلى :

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية
- إعداد الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات
- فحص العقود والتأكد من مدى توفرها على الشروط الشكلية والموضوعية
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للشهر.
- تقديم المعلومات إلى المواطنين الذين يطلبونها.
- وفضل عن المهام السابق ذكرها أو كلت المواد 11-17-41-45 من المرسوم 76-63 للمحافظ العقاري مهام أخرى تتطلبها نظام الشهر العيني وعملية مسح الأراضي وهي:
 - ترقيم العقارات التي تم مسحها في السجل العقاري.
 - استلام وثائق الأراضي الممسوحة
 - خلال عملية المسح يبلغ المحافظ العقاري مصلحة مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة

¹ المادة 19 من الامر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (المعدل والمتمم).

- تسليم الدفاتر العقارية لمالكيها.

يتجلى مما سبق ان المشرع الجزائري على ضوء المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري قد وسع من المهام الملقاة على عاتق المحافظة العقارية بشكل صريح⁽¹⁾.

(3) مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري :

أراد المشرع الجزائري تحديد الإطار العام لعملية الحفظ العقاري وتجسيد دقة الإجراءات عند شهر الوثائق المودعة من خلال المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، ويتجلى ذلك في المادة 16 حيث حصر جميع الصلاحيات الموكلة لهذه المصلحة بشكل دقيق ومنظم من خلال إسناده للحفظ العقاري المهام التالية :

- إعداد ومسك السجل العقاري
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري
- تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها
- تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري⁽²⁾.

الفرع الثالث : المديرية العام للأملاك الوطنية

تعد مصالح أملاك الدولة كذلك من أبرز الهيئات المساهمة في السير الحسن لعملية المسح العقاري، ولهذا سنطرق إلى تعريفها وهيكلتها وأهم المهام المنوطة بها :

أولا / تعريف المديرية العامة للأملاك الوطنية :

مديرية أملاك الدولة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، مكلفة بتسيير ورقابة أملاك الدولة بطريقة مباشرة، كالسكنات الوظيفية أو بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح.

¹ زهرة بن عمار : مرجع سابق، ص ص 21-22.

² المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، (المعدل والمتمم)

توجد على مستوى كل ولاية مديرية أملاك الدولة ينسق أعمالها مفتش جهوي
لأملاك الدولة يرأسها مدير ولائي لأملاك الدولة، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح
من الوزير المكلف بالمالية وينهي مهامه بنفس الإجراءات⁽¹⁾.

تتمثل مهام المديرية الولائية لأملاك الدولة في تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد
الممتلكات التابعة للدولة لحمايتها طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-455
التي عرفت الجرد بأنه عبارة عن : "تسجيل وصفي وتقويمي لجميع أملاك الدولة، الولاية
والبلدية والمؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات
العمومية"⁽²⁾.

وعليه فهي عبارة عن حصر كلي ودقيق لجميع الأملاك التابعة للدولة العامة
والخاصة والجماعات الإقليمية بهدف تسهيل إدارة أملاك الدولة وجردها والمحافظة عليها.
تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ
الأصلية ذات الصلة بها، وتقوم بتسيير الممتلكات والشركات الشاغرة أو عديمة الوارث،
وعمليات الحجز القضائي.

تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة وتنفيذ عملياتها، دراسة
عمليات بيع العقارات على المستوى المحلي وتتابع تطورها.

ثانيا / الهيكل التنظيمي للمديرية :

توجد المديرية الولائية لأملاك الدولة على مستوى كل ولاية، ويرأسها مدير أملاك
الدولة الولائي، الذي يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية،
وهي تنقسم إلى ثلاثة مصالح، وكل مصلحة تنقسم بدورها إلى عدة مكاتب، ونبين تنظيمها
ومهامها كالآتي :

أ) مصلحة الشؤون العامة والوسائل :

تحتوي هذه المصلحة على أربعة مكاتب تضمن السير الحسن لها، كما أنها تسيير
الميزانية، وكذلك مصالح الموظفين، ومصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري

¹المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري (المعدل
والمتمم)

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة
الرسمية، عدد 60 لسنة 1991. (المعدل والمتمم).

على مستوى الولاية والسير الحسن لمفتشياتها⁽¹⁾، تضم أربعة مكاتب وتكلف بالمهام التالية:

1. مكتب المستخدمين ولإتقان :

- تكوين وإعادة تكوين وتجديد تأهيل الموظفين
- تسيير كل العمليات ذات طابع إداري يخص الموظفين في كل المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الذين يمارسون وظائفهم في ذات الولاية.

2. مكتب عمليات المتوازنة :

- تقييم مدى حاجيات مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري في العتاد التقني والمالي وتقسيمه بطريقة معتدلة.
- التصرف في ميزانية الصرف مع القروض الممنوحة في تسيير عملية التجهيز والسير الحسن لمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

3. مكتب تحليل الإعلام الآلي والوثائق والمعلومات :

- جمع واستغلال مجموع معطيات الإحصاء المتعلقة بالقطاع
- جمع كل المعطيات اللازمة لتحضير ميزانيات التحقيق
- إعداد وتنظيم الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة.

4. مكتب التحقيقات والتفتيش :

- برمجة دوريات للتفتيش في مصالح ومفتشيات بالتعاون مع المفتشية الجهوية.
- المراقبة القانونية لعمليات المحاسبة وتحليل منتجات أملاك الدولة⁽²⁾.

(ب) مصلحة العمليات العقارية : تتضمن ثلاثة مكاتب تتوزع عليها المهام التالية :

1. مكتب الجدول العام للعقارات وتطوير تطبيقات الإعلام الآلي :

- تطبيق وتنفيذ العمليات الواقعة على الأملاك العقارية
- ضمان سير الأموال والممتلكات الشاغرة أو عديمة الورثة وتسيير عمليات الحجز القضائي

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري (المعدل والمتمم).

² ملحق قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد لمصالح ومكتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة الرسمية العدد 38 لسنة 1991.

2. مكتب الجدول العام للعقارات وتطوير تطبيقات الإعلام الآلي :

وهو مكلف بدوره بما يلي :

- تنظيم عرض العمليات المتعلقة بالجرد لأملاك الدولة.

- التحكم والمراجعة العامة للملكية العمومية

3. مكتب العقود الإدارية والمنازعات : من مهامها ما يلي :

- دراسة العرائض المتعلقة بعمليات أملاك الدولة مع الخواص

- تدرس حالة الاستحقاق والطعون الإدارية المرفوعة في دائرة إقليمها

- تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها

المرفوعة إلى المجال القضائي والمحاكم.

ج) مصلحة الخبرة والتقويمات العقارية : تضم مكنتين ومكلفة ب :

- تنظيم وعرض تقويم العقارات والمنقولات وتدرس طلبات متعلقة بها

- دراسة عمليات البيوع العقارية والمثابرة في المستوى المحلي وتتابع التقييم ووضع

قرارات وتحاليل تقنية.

1. مكتب التعويضات العقارية :

- المشاركة في إجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

- التحكم والرقابة على عمليات التقويمات.

2. مكتب الدراسات والتحليل :

- دراسة عمليات البيوع العقارية

- دراسة وتنظيم التقويمات والتحقيقات⁽¹⁾.

المطلب الثاني : إجراءات وسيل التسوية الودية لفارق المساحة

عندما تنتهي أعمال المسح العام في كل منطقة عقارية، يودع مخطط مسح الأراضي

والوثائق الملحقة به طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية حتى يسمح للمعنيين بالإطلاع

عليها، وبذلك تنتهي أعمال المسح لتبدأ تلقي الاعتراضات والشكاوى التي يفصل فيها

إداريا من طرف لجنة المسح، وهذا عن طريق محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة

¹ ملحق قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 04 جوان 1991 المحدد لمصالح ومكاتب مديرية أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات (المعدل والمتمم).

بشأنها قبل عرضها على الجهات القضائية المختصة⁽¹⁾، وتظهر أهمية مبادرة الصلح التي تقوم بها لجنة المسح في :

- الاتفاق بين الأطراف المتنازعة أسهل من عرض الدعوى على المحكمة لتسوية الخلاف القائم بينهما، فالحكم مهما كان صحيحا، فإنه لا يرضى دائما احد الطرفين ولو كان مخطئا، في حين أن التوفيق يصلح بين الطرفين ويضع حد للنزاع القائم بينهم.

- اللجوء إلى الصلح يوفر أتعاب المحامين ومصاريف التقاضي
- اللجوء إلى الصلح أسهل استعمالا للحصول على الدفتر العقاري وأوفر وقتا.
- إمكانية إقامة الصلح بين الأطراف تبقى ممكنة من خلال المرحلة القضائية، حيث يمكن للقاضي أن يسعى إلى إجراء صلح بين الأطراف⁽²⁾ عملا بنص المادة 04 من قانون الإجراءات المدنية، والتي جاء فيها : "يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أي مادة كانت"⁽³⁾.

- وتجدر الإشارة إلى أن هذه الإجراءات تختلف باختلاف أطراف النزاع وملكية المساحة الملاحظ بشأنها الفارق، وهذا ما سنحاول بيانه من خلال ما يلي :

الفرع الأول : تسوية المساحة الزائدة بالنظر إلى أصل الملكية

كما أشرنا سابقا فإن إجراءات التسوية الودية لفارق المساحة الذي يتجاوز النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 20/1 من مساحة العقار المسموح، تختلف بالنسبة لعقارات كانت أصل ملك للدولة عن العقارات التي تكون ملكا للخواص، علما أنه إذا كان فرق المساحة أقل من 20/1، فإن هذه النسبة محل تسامح

أما إذا كان فرق المساحة يفوق 20/1، فإنه من المفروض أن يثير المعني بالأمر هذا الإشكال خلال المدة القانونية من تاريخ انتهاء عمليات المسح وإيداع الوثائق بمقر البلدية أو أثناء عملية الترقيم العقاري⁽⁴⁾.

¹ ليلي لبيض : مرجع سابق، ص 74.

² ليلي لبيض : المرجع نفسه، ص 77.

³ المادة 04 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25 أبريل 2008، جريدة رسمية، عدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008. (المعدل والمتمم).

⁴ عمر حمدي باشا : المرجع السابق، ص 150.

أولاً / حالة زيادة مساحة عقار يرجع أصل ملكيته للدولة :

بالنسبة لإجراء التسوية فإنها تتطلب تدخل مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة والحفظ العقاري لتقوم كل مصلحة بالدور المنوط بها والمبين كمايلي :

(1) دور مصلحة مسح الأراضي :

تقوم مصلحة مسح الأراضي حسب الوضعية الملاحظة بتحديد وحدتين عقاريتين : الأولى تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية والثانية الزيادة المسجلة.

تسجل الوحدة العقارية التي تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية بطبيعة الحال باسم الشاغل.

أما بالنسبة للزيادة المسجلة هناك احتمال حالتين :

أ. يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول

به في مجال التعمير :

تسجل في هذه الحالة الوحدة العقارية المعينة في مصفوفة المسح باسم الدولة.

ب. لا يمكن لفارق المساحة ان يشكل قطعة أرض قابلة للبناء :

تقوم مصلحة مسح الأراضي بتسجيل الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية، مع الإشارة في بطاقة التحقيق وبطاقة العقار (T10) بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معينة بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 في هذه الحالة يتم إخطار الشاغل بواسطة رسالة بالإمكانية الممنوحة له بموجب المادة 47 السالفة الذكر بشراء المساحة الزائدة، إذا تقدم بطلب لهذا الغرض.

وفور انتهاء الأشغال الميدانية لقسم معين، يتم إخطار مصلحة أملاك الدولة بواسطة رسالة بكل الحالات المعينة بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 السالفة الذكر⁽¹⁾.

(2) دور مصلحة أملاك الدولة :

يتقدم شاغل المساحة الزائدة بطلب إلى مدير أملاك الدولة المعنية يوضع فيه هويته الكاملة، ثم يعبر عن رغبته في شراء المساحة الزائدة التي تم ملاحظتها من طرف فرقة المسح أثناء قياس ملكيته والتي تعمل مراجع المسح الآتية (البلدية، رقم القسم، رقم

¹ بلقاسم بواشري : مرجع سابق، ص 37.

مجموعة الملكية)، ليطلب في الأخير سهر التنازل عن هذه المساحة وكذا الوثائق الإدارية الأخرى الواجب إحضارها لإتمام عملية التنازل.

تقوم مصلحة أملاك الدولة استجابة لطلب المعني بتحديد القيمة التجارية للمساحة الزائدة، وبما أن الأمر يتعلق بإجراء تسوية جاء تنفيذاً لنص قانوني ويندرج في إطار عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، فإنه لا تستوجب هذه الوضعية إعداد عقد إداري للتنازل، بل يكفي أن تعد مصلحة أملاك الدولة في هذه الحالة شهادة رفع اليد وتسلمها الشاغل المساحة الزائدة، بعد تسديد هذا الأخير لسعر الشراء المحدد من طرف مصلحة أملاك الدولة ليتم ترقيم المساحة الزائدة في السجل العقاري بالمحافظة العقارية بمجرد إظهار المعني هذه الشهادة للمحافظ العقاري⁽¹⁾.

3) دور المحافظة العقارية :

على مستوى المحافظة العقارية يتم القيام بمايلي :

ترقم مجموعة الملكية المكونة من المساحة المذكورة في السند الذي يحوزه شاغل القطعة الأرضية ترقيماً نهائياً باسم هذا الأخير.

أما مجموعة الملكية المكونة من فارق المساحة فترقم ترقيماً مؤقتاً باسم الشاغل وفور تقديم هذا الأخير شهادة رفع اليد المسلحة من طرف مصلحة أملاك الدولة يباشر لصالحه ترقيماً عقارياً نهائياً على مجموعة الملكية، هذه وفي حالة عدم تقديم الشاغل شهادة رفع اليد بعد انقضاء أجل السنتين يقوم المحافظ العقاري بترقيم نهائي باسم الدولة⁽²⁾.

ثانياً / حالة زيادة مساحة عقار يرجع أصل ملكيته للخواص :

إذا تعلقت المساحة الزائدة بعقارات لا يعود أصل ملكيتها للدولة، وإنما ترجع لمعاملات عقارية تمت بين خواص قبل عملية مسح الأراضي العام، ففي هذه الحالة يتعين على أعوان المسح الأخذ بالقياسات الجديدة المعاينة أثناء إجراء عملية المسح وتسجيلها بوثائق المسح لصالح صاحب السند على أساس هذا القياس، والجدير بالإشارة أنه يتوجب على فرقة على فرقة المسح قبل الأخذ بالقياس الجديد التأكد بأكثر دقة أن

¹ بلقاسم بواشري : مرجع السابق، ص ص 38،87.

² التعليم رقم 10787 المتضمنة مسح الأراضي، فارق المساحة، حالة الوضعيات المعاينة قبل صدور أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، (المعدل والمتمم).

الفارق في المساحة لم ينتج عن توسع على حساب الملكيات المجاورة، وإنما ما لوحظ أن الفارق في المساحة يفوق النسبة المسموح بها، فعلى عون المسح ذكر ذلك في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق العقاري⁽¹⁾.

إن الإشارة لهذا الفارق يمكن كل من لم يحضر أعمال المسح ومن ثم حرمانهم من الإدلاء بملاحظاتهم في وقتها أو تمكنوا من إبداء ملاحظاتهم ولم يتم الاعتداد بها من طرف فرق المسح إبداء اعتراضهم خلال فترة إيداع الوثائق بمقر البلدية، المنصوص عليها بموجب المادة 11 من المرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ومن جهة ثانية حتى يتأكد المحافظ العقاري عند ترقيم العقار المعني، أم مصالح المسح قد عملت بكيفية ملائمة تجنبه إعادة مراسلتها للتأكد من سعة المسح مرة ثانية⁽²⁾.

غير أن هذه الإجراءات لا تمنع مصلحة أملاك الدولة من القيام بالتحقيقات اللازمة حول فارق المساحة الملاحظ بوثائق المسح، فإذا أكدت هذه التحقيقات أحقية دولة في تملك المساحة الزائدة فيتوجب على مصلحة أملاك الدولة الاعتراض على عملية الترقيم العقاري، ويكون طريقها إلى ذلك مثل غيرها من أشخاص القانون الخاص، أي إما الاعتراض حتى أمام المحافظ العقاري على الترقيم المؤقت المنصوص عليه بموجب المادتين 13 و 14 من المرسوم 76-63 السابق الذكر، أو اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري النهائي سواء تم هذا الترقيم مباشرة بعد إيداع وثائق المسح أو بعد تحويل لترقيم العقاري المؤقت إلى ترقيم نهائي، نتيجة فوات الآجال المحددة في المادتين 13 و 14 المذكورتين أعلاه⁽³⁾.

ما تجدر الإشارة في الأخير التذكير بإجراءات تسوية مساحة العقارات الزائدة عن المساحة المذكورة في سند الملكية قبل صدور قانون المالية لسنة 2005 والمنكرة رقم 10787 السابقة الذكر.

1. أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية تعليمة رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004 تناولت فيها مسألة الفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة

¹ بلقسام بواشري : المرجع السابق، ص 38.

² ليلي لبييض : مرجع سابق، ص 75.

³ المذكرة رقم 498 المؤرخة في 16 جانفي 2013 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

- في سند الملكية مع تلك المقيدة في مصفوفة المسح بنسبة تفوق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 20/1، وكانت الإجراءات التي تضمنتها هذه التعليمات كالاتي⁽¹⁾:
- يجب على المحافظ العقاري بمراسلة مصلحة المسح خلال 03 أيام من استلامه عريضة المعني
 - قيام مصلحة المسح بالتحقيقات اللازمة ومن ثم بالتصحيات المحتملة خلال أجل يومين بعد هذا الإيداع.
 - إعداد الدفتر العقاري حسب الوثائق الجديدة.
2. إن معاينة حالات الفوارق في المساحة المعاينة خلال الفترة المتمثلة ما بين 02 جانفي 2005، وهو تاريخ دخول المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 حيز التطبيق وتاريخ 29 نوفمبر 2008 وهو تاريخ صدور التعليم رقم 10787 السالفة الذكر بوثائق المسح التي تم إيداعها بالمحافظة العقارية، يتكفل تسويتها المحافظ العقاري بالكيفية التالية :
- إذا كان الفارق في المساحة يتعلق بعقارات تابعة أصلا للدولة، فهو ملزم بإبلاغ مصلحة أملاك الدولة بالمساحة الزائدة إعمالا لنص المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، المذكورة أعلاه، وعلى هذه الأخيرة التحقق ميدانيا فيما إذا كانت المساحة ناتجة عن توسع أو خطأ إداري⁽²⁾.
 - إذا كان الفارق في المساحة يتعلق بعقارات يعود أصلا لمليكتها للخواص، في ظل غيابها التعليمات المنصوص عليها في المذكرة 10787 المذكورة أعلاه، يجري المحافظ العقاري التسوية في هذه الحالة بالشكل الآتي :
- إذا تقدم المعني صاحب السند بطلب تصحيح المساحة للمحافظ العقاري أو تلقى هذا الأخير اعتراضات على المساحة الزائدة ممن لهم مصلحة في ذلك خلال أجل السنتين، يرسل المحافظ العقاري مصلحة المسح للقيام بالتحقيقات اللازمة ميدانيا، فإذا أكدت المعاينة وجود مساحة زائدة مقارنة مع تلك المذكورة في سند الملكية،

¹ التعليم رقم 10787 المتضمنة مسح الأراضي، فارق المساحة، حالة الوضعيات المعاينة قبل صدور المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 (المعدل والمتم).

² التعليم رقم 10787 المتضمنة مسح الأراضي، فارق المساحة، حالة الوضعيات المعاينة قبل صدور المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 (المعدل والمتم).

تقوم مصلحة المسح بتحديد وحدتين عقاريتين تسجلان بوثائق المسح باسم صاحب السند ثم تودع الوثائق الجديدة بالمحافظة العقارية لينتهي بذلك رد مصلحة المسح على مراسلة المحافظ العقاري ليقوم هذا الأخير بالترقيم النهائي للوحدة العقارية التي تمثل المساحة المذكورة في السند باسم صاحب السند.

أما فيما يخص الوحدة العقارية المكونة ل3 لمساحة الزائدة فإنها تبقى مرقمة ترقيماً مؤقتاً باسم صاحب السند وفي غياب أي اعتراض خلال أجل السنتين يصبح الترقيم نهائياً باسم صاحب السند طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم 63-76 السابق الذكر⁽¹⁾.

أما إذا أثرت احتجاجات خلال أجل السنتين على ترقيم الوحدة المكونة للمساحة الزائدة، فللمحافظ العقاري أن يجري محاولات صلح بين المعني والمعترض على الترقيم المؤقت طبقاً لنص المادة 15 من نفس المرسوم.

ومحاولة الصلح هذه قد تستقر على إحدى الاحتمالين : فإما النجاح وفيها يتفق الأطراف على أن تلك الإرسالية المقدمة في الاحتجاجات تعتبر فعلاً عن الواقع القانونية للعقارات المعنية، حينها يحرر المحافظ العقاري محضراً عن هذه المصالحة وتكون الاتفاقات بين الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص.

وعلى المحافظ العقاري حينئذ بتبليغ نسخة من محضر الصلح لمصالح مسح الأراضي إن كانت نتائج المصالحة تغير من المعلومات المدرجة في وثائق المسح، وإما أن تكون فاشلة وعندئذ يعمل المحافظ العقاري على تحرير محضر بعدم المصالحة، يثبت فيه بأن محاولات الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى ويبلغ هذا المحضر للأطراف، وعلى المعترض في هذه الحالة اللجوء إلى القضاء لإلغاء الترقيم المؤقت للوحدة العقارية المتكفلة للمساحة الزائدة⁽²⁾.

الفرع الثاني : تسوية المساحة الزائدة الناتجة عن أخطاء إدارية

أحيانا يتبين بوضوح في الميدان أن فارق المساحة بالزيادة الفائق لنسبة 20/1 المسموح بها الملاحظ خلال عمليات مسح الأراضي يترتب عن خطأ، إما في القياس أو في حساب المساحة أو في التدوين.

¹ بلقاسم بواشري : المرجع السابق، ص 40.

² بلقاسم بواشري : المرجع نفسه، ص ص 41-42.

مثل هذه تمت ملاحظتها لاسيما على الأملاك التي تم التنازل عنها في إطار القانون رقم 01-81 المتعلق بالتنازل عن الاملاك التابعة للقطاع العمومي.

يتعين إخطار مصلحة أملاك الدولة بمثل هذه الحالات، إذا تم إثباتها في الميدان خلال عمليات مسح الأراضي، إذ تؤكد الخطأ الإداري بناء على المعاينة الميدانية (حدود العقار غير محتج عليها، غياب ما يشير إلى وجود توسع على حساب الملكيات المجاورة...)، وعلى فحص مصلحة أملاك الدولة للملف الذي تم التنازل على أساسه، يتم التنازل عن فائض المساحة حسب آخر الأسعار التي تم العمل بها في إطار القانون رقم 01-91 السابق الذكر.

على مستوى المحافظة العقارية ترقم العقارات المعنية ترقيما يصبح نهائيا بعد تقديم المعني بالأمر شهادة رفع اليد المسلمة من طرف مصلحة أملاك الدولة تثبت تسديد الثمن للتنازل عن المساحة الزائدة حسب⁽¹⁾ آخر الأسعار التي كانت مطبقة في إطار القانون 01-81، وهذا ما تم تفصيله سابق.

¹ التعليم رقم 10787 المتضمنة الأراضي، فارق المساحة حالة الوضعيات المعاينة قبل صدور المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، (المعدل والمتمم)

المبحث الثاني : إجراءات التسوية القضائية

يتم اللجوء إلى القضاء في مرحلة إعداد مسح الأراضي عندما لا يتفق المالكين على حدود ملكيتهم وأخفقت الهيئات الإدارية في التوصل إلى التوفيق بينهم، إذ يحق حينئذ للمالك الذي يعتبر نفسه متضرر من عملية تحديد الحدود وتعين المساحة رفع دعوى قضائية لتثبيت الملكية على جزء من العقار المتنازع عليه، وذلك امام الجهة القضائية المختصة⁽¹⁾، وتختلف الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع باختلاف أطرافه، فإن كانا شخصان طبيعيين، عاد الاختصاص لجهات القضاء العقاري، أما إذا كان احدهما شخصا إداريا فإن جهات القضاء الإداري وحدها مختصة بالفصل في النزاع، أما الاختصاص المحلي فيبقى في كل الحالات يعود للجهة القضائية الواقع داخل نطاق اختصاصها العقار محل النزاع، لذلك وجب علينا التطرق إلى اختصاص القضاء العادي في عملية التسوية في الطلب الأول ومن ثم اختصاص القضاء الإداري في المطلب الثاني.

المطلب الأول : اختصاص القضاء العادي

حتى يضمن صاحب العقار حقه في فارق المساح المتنازع عليها، يتجه إلى القضاء وذلك بعد فشل محاولات الصلح من طرف الهيئات الإدارية لرفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري الذي استحدثته وزارة العدل على مستوى المحاكم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01 أبريل 1991 المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 15 سبتمبر 1996 للمطالبة بحقه في هذه المساحة، إذا كان النزاع بين أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية خاضعين للقانون الخاص⁽²⁾.

وعلى هذا تنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على : "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري للقائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"⁽³⁾.

¹ عبد لحفيظ عن عبيدة : مرجع سابق، ص 220.

² ليلي لبيض : مرجع سابق، ص 250.

³ المادة 516 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة في 23 أبريل 2008. (المعدل والمتمم).

ويؤول الإختصاص الإقليمي في المنازعات العقارية من بينها منازعات تحديد الحدود وتعيين المساحة بين الملاك المجاورين إلى المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، وهذا حسب نص المادة 518 من قانون إجراءات مدنية التي تنص :
يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، مالك ينص القانون على خلاف ذلك⁽¹⁾.

لذلك تخضع هذه الدعوى لعدة قواعد أساسية وهامة خاصة من ناحية شروط رفع الدعوى منها شروط ترمي إلى التصريح بوجود الحق في التقاضي، وهي شروط قبول الدعوى، وهناك شروط ترمي إلى التصريح بصحة المطالبة القضائية أو الإجراءات، ومنها الشروط المتعلقة بالأهلية ولتمثيل القانوني للشخص الاعتباري، فمن هذه الشروط ما هو مرتبط بالدعوى ذاتها، ومنها ما هو مرتبط بأشخاص هذه الدعوى وكل هذه الدعوى وكل هذه الشروط نظمها القانون وأجاز لأطراف الدعوى التمسك به وأجاز للقاضي إبداء بعض من هذه الدفوع من تلقاء نفسه بنص من القانون او خرق للنظام العام⁽²⁾.

الفرع الأول : الشروط العامة

هي تلك الشروط الضرورية التي يجب توافرها لعرض الدعوى أمام القضاء، وينتج عن عدم احترام هذه الشروط عدم قبول الدعوى شكل ولو تبين للقاضي ان الدعوى مؤسسة موضوعا⁽³⁾.

وبالرجوع إلى نص المادة 13 من قانون إجراءات مدنية نجدها تنص : "لا يجوز لأي شخص القاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة او محتملة يقرها القانون..."⁽⁴⁾، وكذا المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية بقولها : "يثير القاضي تلقائيا انعدام الأصلية ويجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لمثل الشخص الطبيعي او المعنوي".
وباستقرار النصين فإن الشروط العامة لرفع الدعوى العقارية تقتضي توافر المصلحة والصفة والأهلية :

¹ المادة 518 من قانون 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، (المعدل والمتمم).

² زينب شويحة : الإجراءات المدنية في ظل القانون رقم 08-09، الدعوى الإختصاص، الخصومة، طرق الطعن، الجزء الاول، الطبعة الاولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 30.

³ زهرة عمار : المرجع السابق، ص 176.

⁴ المادة 13 من القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، (المعدل والمتمم).

1) الصفة :

يقصد بالصفة في إقامة الدعوى أن يكون رافع الدعوى في الأصل هو صاحب الحق أو المركز القانوني المعتدى عليه، لأنه وحده صاحب الصفة في رفعها، وبالرغم من إجماع الفقه على وجوب شرط الصفة لقبول الدعوى، إلا أنهم اختلفوا في تعريفها فمنهم من يرى أن الصفة هي المصلحة الشخصية المباشرة، بأن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق أو المركز القانوني المراد حمايته، ومنهم من يرى أن هناك فرق بين الصفة والمصلحة الشخصية المباشرة، وذلك لوجود حالات ترفع فيها الدعوى ممن يمثله قانونا كالولي والوصي والوكيل، ففي هذه الحالات تظهر الصفة في الدعوى في شخص الممثل القانوني والحكمة من اشتراط الصفة في الدعوى يرجع إلى أن صاحب الحق يكون أكثر قدرة على ترجيح مصلحته في الخيار عند رفع الدعوى أم عدم رفعها، إلا أن المشرع يميز بين الصفة والمصلحة ويعتبر كل منهما شرط قائم بذاته⁽¹⁾.

2) المصلحة :

تعرف المصلحة لغويا على أنها الفائدة والمنفعة، أما في اصطلاح فقه القانون فإنها الفائدة العملية المشروعة التي يحصل عليها المدعي من التجأ إلى القضاء، وقد استقر الفقه والقضاء على أن لا دعوى دون مصلحة وأن المصلحة هي مناط الدعوى، ومعنى هذا أنه لا يجوز الالتجاء إلى القضاء عبثا دون تحقيق فائدة ما، والسبب في تقييد المصلحة بهاته القيود، هو أنها الحاجة إلى حماية القانون للحق المعتدى عليه أو المههد بالاعتداء عليه، وتنتسم المصلحة بصفة عامة بعدد من الصفات والخصائص والتي يجب توافرها لقبول الدعوى⁽²⁾.

- **قانونية ومشروعة** : وتكون كذلك متى استندت الدعوى إلى حق أو مركز قانوني يحميه القانون أيا كان نوع هذه المصلحة (مادية، أدبية، جدية أو تافهة).
- **شخصية مباشرة** : بمعنى أن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق المراد حمايته، أو من يقوم مقامه، فتداخل الصفة بالمصلحة الشخصية المباشرة في هذه الحالة، وتفترقان في بعض الدعاوى التي أجازها القانون استثناءا.

¹ سامي الوافي : الوسيط في دعوى الإلغاء، طبعة 2018، إصدارات المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا. برلين، ص

- قائمة أو محتملة : وتكون قائمة بمجرد الاعتداء على الحق المطالب بحمايته.
وتكون محتملة إذا كان الخطر وشيكا والضرر محتمل الوقوع وأقره القانون مثل دعاوى
الوقائية.

ج) الإذن :

وهو ما اعتبره المشرع في القانون من شروط وجود الحق في التقاضي أو من
شروط قبول الدعوى، متى كان هذا الإذن لازما، وأجاز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه،
لارتباطه بنظام العام حسب المادة 13، مثال وجوب تمثيل الشخص الاعتباري بشخص
طبيعي، وهو الممثل القانوني الذي يحوز له تفويض من هم في خدمة المؤسسة مثل
بالحضور عنه أمام القضاء⁽¹⁾.

د) الأهلية :

ولعل ما يثير الاهتمام هو عنصر الأهلية، ويختلف الأمر إذا تعلق بشخص
طبيعي أو بشخص معنوي، فلقد أصاب المشرع عندما استبعدها من دائرة شروط قبول
الدعوى لعدة أسباب منها أن الأصلية غير مستقرة، بحيث قد تتوفر وقت قيد الدعوى⁽²⁾،
وقد تنقطع أو قد تغيب.

ولما كانت المنازعة العقارية في كثير من الحالات تجمع من حيث أطرافها شخص
طبيعي وآخر معنوي يقتضي الأمر التطرق لأهلية كل من الشخص الطبيعي والمعنوي⁽³⁾.

- أهلية الشخص الطبيعي : عبرت عن أهلية الشخص الطبيعي المادة 40 م القانون
المدني بنصها : "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه
يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد 19 سنة كاملة"⁽⁴⁾، أما
فاقدي الأهلية لصغر السن، أو لغته، جنون، أو السفه فإنهم يخضعون لأحكام
الولاية أو الوصاية أو القوامة، وذلك طبقا للمواد 42 و 43 من القانون المدني،

¹ زينب شويحة : المرجع السابق، ص 31.

² زهرة بن عمار : مرجع سابق، ص 176.

³ سامي الوافي : المرجع السابق، ص 91.

⁴ المادة 40 من القانون 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78
المؤرخة في 30 جانفي 1975. (المعدل والمتمم).

وكذا أحكام قانون الأسرة لاسيما المادة 81 وما بعدها، وعليه يجب أن يباشر الدعوى الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر أو القيم بالنسبة للمحجور عليه.

- **الشخص المعنوي** : وكما للشخص الطبيعي أهلية للشخص المعنوي أيضا، والمقصود بالأهلية هنا هي أهلية التقاضي فقد نصت المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية على : "مع مراعاة النصوص الخاصة، عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصفة الإدارية طرقا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليه، تمثل بوساطة الوزير المعني، الولي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصيغة الإدارية"⁽¹⁾.

وطبقا لهذه القواعد فغنه يجب أن تتوفر في رافع الدعوى العقارية أهلية المخاصمة لدى القضاء.

الفرع الثاني : الشروط الخاصة

لقد نظم المشرع الجزائري هذه الشروط في المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري في المواد 15-16 والمادة 23 من الأمر رقم 74-75 المتضمن "إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والخاصة بشرطي الميعاد وشهر الدعوى"⁽²⁾.

1) شرط الميعاد :

التسوية القضائية تعتبر كمرحلة ثانية لفض النزاعات الناجمة عن وجود فارق في المساحة، وقد نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 على مايلي : "يعطى اجل قدره ثلاثة 03 أشهر فيما يخص الاجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"⁽³⁾.

وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصبح نهائية، ماعدا الغلط المادي المعترف به، وما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.

¹ المادة 828 من القانون 09-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (المعدل والمتمم).

² زهرة بن عمار : مرجع سابق، ص 177.

³ المادة 140 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، (المعدل والمتمم).

لذلك حتى يضمن صاحب العقار حقوقه وأحقيته في الأجزاء المتنازع عليها، يتجه إلى القضاء عن طريق رفع دعوى قضائية خلال الأجل الذي منحه المشرع وهو مدة (03) ثلاثة أشهر للمطالبة بحقوقه.

(2) شهر الدعوى :

لقد نصت المادة 15 فقرة أخيرة من المرسوم رقم 63-76 على أن : "تشتهر الدعوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه".

وبالرجوع للمادة 85 من ذات المرسوم نجدتها تقول : "إن دعوى القضاء إلزامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق ثم إشهارها"، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا للمادة 14 الفقرة 04 من الأمر 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار"⁽¹⁾.

وبالتالي وجب إشهار الدعوى إلزامية للمطالبة بفارق المساحة المتنازع عليه والتي يترتب على تخلفها عدم قبول الدعوى، ويتم هذا الشهر عن طريق التأشير الهامشي أو بموجب شهادة تسلم من المحافظ العقاري المختص، وبمجرد إشهار العريضة لدى المحافظة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على ذلك في البطاقة العقارية التي تخص العقار المعني.

وتكمن أهمية شهر الدعوى بالمحافظة العقارية هو دعم نظام الشهر العيني والحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه، وكذا إعلام الغير بقيام نزاع حول هذا العقار، ذلك أنه لا يمكن الاحتجاج بالكم أو القرار الصادر لفائدة المدعي ض الغير كسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب القضائي إلا إذا روعيت إجراءات الشهر.

فحسب المذكرة الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 21 أبريل 1998 تحت رقم 2020، فإن العريضة المفتحة للدعوى تسقط بانقضاء مهلة ثلاثة سنوات من

¹ المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري (المعدل والمتمم).

تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية في حالة عدم⁽¹⁾ تقديم لتجديد للقيّد، أما في حالة التجديد فإن المهلة تمتد إلى ثلاث سنوات أخرى، ويكون ذلك بإيداع طلب من صاحب المصلحة يكون مرفوقا بشهادة تسلم من أمانة ضبط المحكمة تبين بأن الخصومة مازالت منظورة أمام الجهات القضائية، وبالتالي لا تجوز إقامة دعاوى القضاء الزامية إلى النطق بالفسخ أو البطلان أو الإلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، إلا تماشيا مع احكام المادة 85.

أما عن موقف القضاء الجزائري من شهر الدعاوى العقارية فقد تباين وانقسم إلى رأيين، بين من يجعل شهر الدعاوى العقارية قيّدا على رفع الدعاوى المتضمنة الطعن في صحة المحورات المشهورة، وبين ما يجعلها قيّدا على ذلك بحجة أنها تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة بإجراءات رفع الدعوى وشروط قبولها المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾.

إلا انه حاليا يظهر جليا، بأنه لا فائدة من بقاء الإشكال مطروحا، لأن المشرع الجزائري قد حسم الأمر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك من خلال نص المادة 17 الفقرة 03 من ذات القانون بقولها : "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار أو بحق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار"⁽³⁾.

إن تحرير محضر عدم المصالحة ولجوء الأطراف للقضاء، يجعل المحافظ العقاري يعمل على تعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي، حامل لقوة الأمر المقضي فيه، ومعنى ذلك ان الدعوى السابقة هذا كانت ترمي إلى تغيير حقوق نتجت عن ترقيم لا يزال مؤقتا، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، أما إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال المدة السابقة أي تبليغ لعريضة رفع الدعوى القضائية، فعليه إتمام ترقيم العقار في السجل المعد لذلك⁽⁴⁾.

¹ زهرة بن عمار : المرجع السابق، ص 178.

² زهرة بن عمار : المرجع نفسه، ص ص 178-179.

³ عبد الغني بوزيتون : المرجع السابق، ص 146.

⁴ سليمة صيفاوي : المرجع السابق، ص 30.

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن جل النزاعات المتعلقة بالحدود والمساحة يلجأ فيها القاضي للاعتماد على الخبرة لحل النزاع من أجل مطابقة الوثائق التي مع الاطراف مع الواقع⁽¹⁾، فالقاضي سيعين خبيراً أو يأمر بإجراء تحقيق بسماع الشهود لتحديد صاحب الملكية أو جزء من الملكية المتنازع عليها، وعلى أساس نتائج الخبرة أو التحقيق سيصدر القاضي حكمه، من ذلك مثل الخبرة رقم 2000/265 والمعدة من قبل الخبير خير الدين عبادة والمودعة لدى كتابة ضبط محكمة الخروب بمناسبة النزاع القائم بين ورثة (ب.س) وفريق (ز)، حيث أشار في صفحتها السادسة إلى أنه خلال المسح الطبوغرافي وعند الاخذ بعين الاعتبار مخطط لمصلحة مسح الأراضي لولاية قسنطينة وجدناه بعيداً عن الحقيقة خلافاً للمخطط المنجز من طرف الخبير فرانسوان لفيلاط الذي ينطبق إلى حد بعيد مع الواقع الميداني⁽²⁾.

المطلب الثاني : اختصاص القضاء الإداري

خلافاً للقضاء العادي فإن القضاء الإداري في القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا يعرف تقسيم المحاكم حسب وع القضية فالمحكمة الإدارية تختص بالنظر في جميع القضايا أين تكون الدولة الوطنية أو البلدية، أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفاً فيها، طبقاً لنص المادة 800 قانون إجراءات مدنية التي تنص : "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفاً فيها"⁽³⁾.

بمعنى أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص في كل الدعاوى بما فيها الدعاوى المنصبة على العقار، والتي تقوم بين الإدارة والأفراد بوصفها سلطة عامة أو بين الأشخاص العامة بعضها بعض⁽⁴⁾، وبالتالي فالمنازعات المتعلقة بفارق المساحة المتنازع عليه، والتي تكون الدولة طرفاً فيه يؤول اختصاص الفصل فيها للقضاء الإداري، وتقع

¹ زهرة بن عمار، مرجع سابق، ص 180

² عبد الغني بوزيتون : المرجع السابق، ص ص 146-147

³ المادة 800 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (المعدل والمتمم).

⁴ نبيل صقر : الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، د.ط، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة.

الجزائر، د.ت.ن، ص 05

هذه المنازعات غالباً عندما تكون أثل ملكية المساحة الزائدة للدولة كحالة ظهور المساحة الزائدة نتيجة لأخطاء الناتجة عن أعمال التقويم في إطار التنازل عن أملاك الدولة، في هذه الحالة تنشأ المنازعة الإدارية بين الدولة باعتبارها مالكة للمساحة الزائدة، والتي تم اكتشافها بعد عملية التنازل وبين المتنازل له، وأيضاً خالة المساحة الزائدة الناشئة عن أخطاء دعوى مسح الأراضي، حيث يتوجه صاحب القطعة الأرضية إلى رفع دعوى ضد مصلحة المسح عن تلك الأخطاء عند اعتراضها عن القيام بالتصحيح، هذا من جهة ومن جهة أخرى، يختص القضاء الإداري في تسوية فوارق المساحة الناتجة عن عملية المسح في حالة اكتشاف المعني بهذا العيب بعد أن يصير الترقيم نهائياً عنها لم يبق له إلا اللجوء للقضاء من أجل استصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية وتصحيح الخطأ المادي⁽¹⁾.

فاتصال القاضي الإداري بمثل هذه المنازعات يكون بموجب إحدى الدعاوى الإدارية، وهي دعوى الإلغاء دون غيرها من الدعاوى الإدارية والتي ترمي إلى إلغاء أحد القرارات الصادرة بمناسبة إجراءات الشهر العقاري وإعداد السجل العقاري⁽²⁾.

حيث تعتبر دعوى الطعن في الترقيم النهائي هي دعوى إلغاء للدفتر العقاري والذي يعتبر قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري لتوفر جميع أركان القرار الإداري، فالدفتر العقاري صادر عن مسؤولية المحافظ العقاري والتي هي تحت وصاية وزارة المالية والذي من خلاله تنشأ حقوق عينية، ولتطرق إلى كيفية تسوية فارق المساحة الملاحظ بعد الترقيم النهائي وبعد تسليم الدفتر العقاري، يجب أولاً التطرق إلى مفهوم الدفتر العقاري وطبيعته القانونية، ومن ثم حجية أي هل يجوز الطعن أم لا.

الفرع الأول : مفهوم الدفتر العقاري

أولاً / تعريف الدفتر العقاري:

يعرف الدفتر العقاري بأنه سند إداري يعده ويسلمه موظف إداري يسمى المحافظ العقاري، يثبت فيه حقوق المستفيدين من الترقيم النهائي الحاصل بعد انتهاء عملية مسح الأراضي العام، والذي سيكون محلاً لتسجيل كل الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول⁽³⁾،

¹ عبد الغني بوزيتون : المرجع السابق، ص 147.

² ليلي لبيض : المرجع السابق، ص 280

³ بلقاسم بواشري : المرجع السابق، ص 28.

حيث نصت المادة 18 الفقرة 01 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي : "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية..."⁽¹⁾ ونصت المادة 19 من نفس الامر على أن : "تسجل جميع الحقوق على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند الملكية"⁽¹⁾، ويكون هذا الدفتر مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.

ثانياً / حجية الدفتر العقاري

إن عملية الشعر العقاري للوثائق الناتجة عن عملية مسح الأراضي، والتي ينتج عنها الدفتر العقاري، يغني بقدر الإمكان عن أية وسيلة أخرى لإثبات الملكية⁽²⁾، إذ يعتبر السند الوحيد والأقوى في إثبات الحق العيني العقاري⁽³⁾، يترتب عليه تطهير التصرفات من كل العيوب وإقرار مبدأ الثقة والائتمان واستقرار الملكية العقارية، فالدفتر العقاري في يد مالكة هو عنوان الحقيقة في إثبات الملكية العقارية⁽⁴⁾.

وقد انتهج القضاء نفس المبدأ، وهذا بالرجوع إلى القرار الصادر في الملف رقم 197920 بتاريخ 26 جوان 2000 من المحكمة العليا الغرفة العقارية إذ جاء فيه : "الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي يشكل المنطق الوحيد لإقامة البنية في نشأة الملكية العقارية، ولما لم يعتبر قضاة المجلس في قضية الحال الدفتر العقاري المستظهر به سندا لإثبات الملكية، يكونوا قد خالفوا القانون، وقد أسس قضاة المحكمة العليا قرارهم على نصوص المواد 33 من المرسوم التنفيذي 73-32 والمادة 19 من الأمر 75-74 معرضين بذلك القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو في ذات القضية للنقض، والذي أسوه على انعدام وجود دليل إثبات بالرغم من استظهار الدفتر العقاري والذي لم يعتدوا به كسند لإثبات الملكية".

¹ المواد 18 و 19 من الامر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (المعدل والمتمم).

² عبد الغني بزويتون : المرجع السابق، ص 136.

³ مجيد خلفوني : المرجع السابق، ص 119.

⁴ جمال بوشنافة : المرجع السابق، ص 31.

كذلك القرار رقم 367715 المؤرخ في 15 نوفمبر 2005 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، والذي جاء فيه : "تعطى شهادة التقييم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة لإثباته طالما لم يطعن فيها قضائياً".

وقد أسس القضاة قرارهم على أنهم لم يتم الاعتراض على شهادة التقييم المؤقت ومحضر التحديد المستخرج من إدارة المسح في الآجال القانونية، مما أدى إلى تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية إن لم يقع الطعن فيه.

وتأسيساً على ذلك يتضح مسابقة القضاء للمشرع الجزائري من حيث التأكيد بشكل واضح وصريح على الحجية المطلقة للدفتر العقاري في مجال إثبات الملكية العقارية، من خلال اعتباره السند القوي في اثبات الملكية العقارية⁽¹⁾.

ثالثاً / الطبيعة القانونية للدفتر العقاري :

تنص المادة 10 الفقرة 01 من الأمر 74-75 على مايلي : "عند اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثمانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي".

تسمى هذه المصلحة بالمحافظة العقارية والمحدثة بموجب المادة 20 من نفس الأمر التي نصت على أن : "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري"⁽²⁾.

وأكدت كذلك المادة 01 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على : "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"⁽³⁾، ويعين هذا الأخير بموجب قرار من وزير المالية.

¹ زهرة بن عمار : المرجع السابق، ص 129.

² المواد 10 و 20 من الامر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، (المعدل والمتمم).

³ المادة 01 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري (المعدل والمتمم).

تتبع المحافظة العقارية على مستوى الولاية مديرية الحفظ العقاري والتي تتبع بدورها على المستوى المركزي المديرية العامة للأموال الوطنية، وأن هذه الأخيرة تعتبر إحدى هياكل وزارة المالية.

يتضح من سبق أن المحافظ العقاري موظف إداري خاضع لقانون الوظيفة العمومية تربطها بالإدارة علاقة لائحية تنظيمية، ولما كان الأمر كذلك، فإن قراراته إدارية وتكون قابلة للطعن أمام القضاء، ويدخل ضمن هذه القرارات تسليم الدفتر العقاري المتضمن حقوق عقارية ناتجة عن الترقيم النهائي للعقار الممسوح والجائز نقضها بموجب المادة 16 من المرسوم 63-76.

وفي هذا الشأن صدر قرار عن مجلس لدولة يؤكد فيه على الصيغة الإدارية للدفاتر العقارية ويرجع الاختصاص في منازعات للقضاء الإداري، جاء فيه : "...لكن حيث ان الدفاتر العقارية صادرة عن المحافظ العقاري الذي هو يخضع لسلطة والي الولاية، لذا فإن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري هي مستندات ذات صيغة إدارية يرجع مجال الفصل في إلغاءها لاختصاص الغرفة الإدارية الجهوية بناء على المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية واجتهاد مجلس الدولة"⁽¹⁾.

الفرع الثاني : إجراءات إلغاء الدفتر العقاري

كما بينا سابقا فإن دعوى إلغاء الدفتر العقاري هي من اختصاص القاضي الإداري، وبالتالي فالمعني بفارق المساحة الذي سجل لحساب الغير ورقم ترقيما نهائيا وتم تسليمه الدفتر العقاري الطعن بإلغاء الدفتر العقاري الذي تضمن بيان خاطئ مخالف للحقيقة، وهو وجود مساحة زائدة يملك الغير جزءا منها، وذلك وقت علمه بذلك، حيث تسري في حقه آجال الطعن ابتداء من ثبوت علمه طبقا للقواعد العامة، ولو أن المادة 16 من المرسوم 63-76، لم تضع أجل للمعترض على الترقيم النهائي لرفع دعواه، مما يجعلنا نستنتج أن هذا الآجال يبقى مفتوحا، مما يوجب الاحتكام للقواعد العامة في تقادم الحقوق والمحددة بـ (15) خمسة عشرة سنة، وهو الأمر الذي يجعل المستفيد من المساحة الزائدة مهددا طيلة هذه المدة.

¹ بواشري بلقاسم : المرجع السابق، ص ص 32-33.

على أنه يجب أن تتوفر في دعوى الإلغاء كغيرها من الدعاوى مجموعة من الشروط من صفة ومصلحة وأهلية، إلى جانب صفة التمثيل القانوني للشخص المعنوي، وأيضا وجوب شهر هذه الدعوى لدى المحافظة العقارية، طبقا لنص المادة 85 من المرسوم 63-76⁽¹⁾.

ويمكن للمحكمة الإدارية في حالة الطعن بإلغاء الدفتر العقاري نتيجة اعتراض الغير على جزء من الملكية تعيين خبير عقاري أو قيام القاضي بنفسه بالمعاينة ومطبقة الوثائق على أرض الواقع للتأكد من وجود مساحة زائدة من عدمه⁽²⁾.
وإذا ما تبين للقاضي وجود مساحة زائدة ترجع ملكيتها للغير المعترض على الدفتر العقاري يصدر حكما بإلغاء الدفتر العقاري.

نخلص في الأخير إلى القول أنه إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن الحائز أو المدعى عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك على تلك المساحة المتنازع عليها فقها، وتبعًا لذلك فلا⁽³⁾ يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع ولا يترتب على ذلك إلا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية، وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، ويكون المحافظ العقاري في هاته الحالة ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى، ووضع عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه، وبمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح يتمتع بكافة صلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك⁽⁴⁾.

¹ عبد الرحمان بربارة : شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية 2009، منشورات بغدادى للطباعة والنشر، الرويبة، الجزائر، د.ت.ن، ص 54.

² سليمة صفاوي : المرجع السابق، ص 190.

³ عماد الدين حلايمية : منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة، الجزائر، د.ت.ن، ص 39

⁴ سليمة صفاوي : المرجع نفسه، ص ص 207-208.

خلاصة الفصل

رغم أن المشرع الجزائري بسنه للمادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 من أجل تسوية فارق المساحة الملاحظ بين تأثيرات سندات الملكية والقياسات المسحية المعدة من طرف مديرية مسح الأراضي، وأيضا تدخل مديرية أملاك الدولة من خلال العديد من المذكرات والتعليمات لسد الفراغات التي أغفلتها المادة 47، إلا أن ذلك لم يكن كافي أدى لتدخل العديد من الهيئات الإدارية، أهمها الهيئات المشرفة على عملية المسح، وهي لجنة المسح والوكالة الوطنية للمسح العقاري، وأيضا المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة، هذه الهيئات تتولى مهمة التوفيق بين الأطراف المتنازعة حول المساحة بطريقة ودية، حيث يناط بكل هيئة دور معين يعتبر ضمن إجراءات التسوية الإدارية، قد تختتم هذه المحاولات بالصلح او بعدم الاتفاق على الصلح، مما يجعل المالك يتوجه بتحريك دعوى قضائية أمام الجهات المختصة تمكنه من استرجاع المساحة الناقصة شرط أن تتوفر فيه شروط رفع الدعوى، كما أن المشرع خول أيضا لصاحب الحق اللجوء إلى القضاء الإداري حتى بعد أن يصبح الترقيم نهائي، واكتشاف المعني لفارق المساحة، أن يتم الطعن في الدفتر العقاري من خلال دعوى إلغاء الدفتر العقاري الذي تضمن بيان غير صحيح مخالف للحقيقة.

الخطمة

من أجل تفعيل حماية الملكية العقارية الخاصة، أقر المشرع عدة وسائل وآليات تمكن المواطن من حماية ملكيته، او بالأحرى اكتساب وثائق قانونية تمكن من التحكم في المعاملات العقارية، وتكفل حماية للملكية العقارية هذا من جهة، ومن جهة اخرى تمكين الجهات القضائية من بسط رقابتها وقد بين المشرع نظام الشهر العيني الذي يقوم على جرد شامل للعقارات لتشكيل صورة حقيقية عن الواقع العقاري، إلا أن ذلك أدى إلى ظهور عدة إشكالات من بينها فوارق المساحة زيادة أو نقصانا، والتي فرضت على المشرع إيجاد حل لها من خلال سنه للمادة 47 من قانون المالية لسنة 200، والتي تعتبر أول نص قانوني عالج هذه المسألة، إلا أن هذه التسوية تعلقت بالمساحات الزائدة التي كانت في الأصل ملكا للدولة، وها عن طريق تسليم الدفاتر العقارية بعد تسليم تعلقت بالمساحات الزائدة التي كانت في الأصل ملكا للدولة، وهذا عن طريق تسليم الدفاتر العقارية بعد تسليم شهادة رفع اليد للمعني الذي دفع قيمة المساحة، لذلك تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية بإصدار مجموعة من المذكرات والتعليمات لتسوية باقي الحالات، وهي حالات وجود فارق في المساحة النسبة للملكيات التي يرجع أصل ملكيتها للخواص والناجحة إما عن أخطاء أعوان مسح الأراضي أو التصريحات الكاذبة للأفراد أثناء عملية التحقيق العقاري أو لأسباب طبيعية، فكانت أول هذه التعليمات التعليمية رقم 10787 والتي جاءت لرفع اللبس والغموض عن ما نصت عليه المادة 47 السابقة الذكر، وغيرها من التعليمات التي تضمنت إجراءات مختلفة تتبعها الهيئات الإدارية في عملية التسوية، إضافة إلى التعليمات 3345 التي تضمنت حلا بخصوص المساحة الزائدة للملكية التي كانت محل معاملات متتالية، أما في حالة التسوية فيمكن للمعني اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة.

ومما سبق تخلص إلى النتائج التالية :

1. وجود تناقض بين نص المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 والتعليمات رقم 3345 ولاتي عالجت مشكلة الملكيات التي كانت في الأصل ملكا للدولة وكانت محل معاملات متتالية.
2. هناك حالات تستثنى من تطبيق المادة 47 رغم كون أن أصل الملكية يرجع للدولة مثل حالة التعاونيات العقارية، وذلك بسبب الشروط الواردة في دفتر الشروط.

3. إجراءات التسوية تستدعي تدخل مجموعة من الهيئات التي لها علاقة بعملية المسح وتأسيس السجل العقاري.

4. أن المشرع حاول إعطاء حلول لتسوية فوارق المساحة بطرق ودية أو طرق قضائية، وهذا ضمانا للحقوق وحماية للملكية العقارية وحسن سير المعاملات

5. إن علم المعني بفارق المساحة بعد أن أصبح الترقيم نهائي وتم تسليم الدفتر العقاري، لا يمنعه من المطالبة بحقه، إذ خوله المشرع حق اللجوء إلى القضاء الإداري بدعوى إلغاء الدفتر العقاري.

أما بالنسبة للتوصيات :

1. نقترح إعادة النظر في نص المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 من أجل القضاء على الغموض والتناقض.

2. نقترح تسريع نصوص قانونية أخرى تتعلق بعملية تسوية فوارق المساحة زيادة أو نقصانا وعدم الاكتفاء فقط بما تصدره مديرية أملاك الدولة من مذكرات وتعليمات في هذا الشأن.

3. تفعيل آليات للرقابة على الأعمال التي يؤديها أعوان مسح الأراضي لتفادي الأخطاء المرتكبة من طرفهم أثناء إنجاز مهامهم.

4. تخصيص نص قانوني ينص على تحديد جهات القضاء المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بفوارق المساحة لتفادي مشكلة تنازع الاختصاص.

قائمة المختصرات :

المختصرات	معناها
ق	قانون
ق.إ.م.إ	قانون الإجراءات المدنية والإدارية
د.ط	دون طبعة
د.ت.ن	دون تاريخ نشر
ص	صفحة
ص ص	من الصفحة إلى الصفحة

قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع :

أولاً : النصوص القانونية :

أ) القوانين والأوامر :

• الأوامر :

1. الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 (المعدل والمتمم).
2. الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية 92 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975 (المعدل والمتمم)

• القوانين :

1. القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.
2. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 أبريل 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21 الصادرة في 23 أبريل 2008.

ب) المراسيم :

1. المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخ في 13 أبريل 1976.
2. المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخ في 13 أبريل 1976.
3. المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 03 فيفري 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخ في 06 مارس 1991.
4. المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 60 لسنة 1991.

ج) القرارات والملاحق الوزارية :

ملحق قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة الرسمية العدد 38 لسنة 1991.

د) المذكرات والتعليمات :

1. المذكرة رقم **8987** المتضمنة فارق في المساحة، حالة الوضعيات المعاينة قبل صدور أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 المؤرخ في 19 أوت 2008 صادرة عن مديرية أملاك الدولة.
2. المذكرة رقم **6089** المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة، أخطاء في المساحة، المؤرخة في 03 ماي 2009، صادرة عن مديرية أملاك الدولة
3. المذكرة رقم **1642** المتعلقة بتطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 المؤرخة في 17 فبراير 2014.
4. التعليم رقم **3883** المتعلقة لفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكرة في سنة الملكية مع تلك المقيدة في مصفوفة المسح، المؤرخة في 24 أبريل 2004، صادرة عن مديرية أملاك الدولة.
5. التعليم رقم **10787** المتضمنة مسح الأراضي، فارق المساحة، حالة الوضعيات المعاينة قبل صدور أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، المؤرخة في 29 نوفمبر 2008 صادرة عن مديرية أملاك الدولة.
6. التعليم رقم **7103** المتضمنة الدفع بالتقسيم لقيمة فارق المساحة الملاحظ أثناء أشغال المسح المؤرخة في 22 فبراير 2012، صادرة عن مديرية أملاك الدولة.
7. التعليم رقم **3345** المتضمنة تطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، المؤرخة في 17 مارس 2016، صادرة عن مديرية أملاك الدولة.

ثانيا : المؤلفات :

- 1 **جمال بوشنافة**: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2006.

- 2 **حسين عبد اللطيف حمدان** : أحكام الشهر العقاري، د.ط. الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، د.ت.ن.
- 3 **سامي الوافي** : الوسيط في دعوى الإلغاء، طبعة 2018، إصدارات المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا. برلين، د.ت.ن.
- 4 **زينب شويحة** : الإجراءات المدنية في ظل القانون رقم 08-09، الدعوى، الإختصاص، الخصومة، طرق الطعن، الجزء الاول، الطبعة الاولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 5 **عبد الحفيظ بن عبيدة** : إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر 2011.
- 6 **عمر حمدي باشا** : نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديل وأحدث الأحكام القضائية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2000.
- 7 **عبد الرحمان بربارة** : شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية 2009، منشورات بغدادية للطباعة والنشر، الرويبة، الجزائر، د.ت.ن.
- 8 **مجيد خلفوني** : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 2003.
- 9 **مخلوف بوجردة** : العقار الصناعي، د.ط. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2006.
- 10 **نبيل صقر** : الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، د.ط. دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة. الجزائر، د.ت.ن.
- 11 **نعيمة حاجي** : المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، د.ط. دار الهدى، عين مليلة الجزائر، د.ت.ن.
- ثالثا : المجلات العلمية :**
1. **بن عمر محمد** : (أثر إبداع وثائق المسح على تأسيس السجل التجاري العقاري)، مجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، الأغواط، العدد الرابع، ديسمبر 2016.

2. **عماد الدين حلايمية** : منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة، الجزائر، د.ت.ن.
 3. **عمار بوضياف** : المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية للمركز الجامعي العربي التبسي، جامعة تبسة، 2006.
- رابعا : الرسائل الجامعية :**
- أ) أطروحات الدكتوراه :**
1. **سليمة صيفاوي** : المنازعات العقارية في الجزائري تشريعا وقضاء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، 2017-2018.
 2. **ليلى لبيض** : منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012.
- ب) مذكرات الماجستير :**
1. **بلقاسم بواشري** : إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص جامعة الجزائر 01، 2013-2014.
 2. **ريم مراحي** : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، المركز الجامعي، تبسة، سنة 2007-2008.
 3. **زهرة بن عمار** : دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته امام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون إداري، جامعة باجي مختار عنابة، 2010-2011.
 4. **عبد الغني بوزيتون** : المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009-2010.
 5. **مسعود رويصات** : نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2002-2003.

الملخص :

إن تسوية فوارق المساحة عملية توصي المشرع تنظيمها من خلال المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، وأيضا من خلال التعليمات الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، فعالجت هذه الإشكالية من خلال النص على جملة من الإجراءات التي تتبعها الهيئات التي لها علاقة مع مديرية أملاك الدولة والمحافظات العقارية، والهيئات المشرفة على عملية المسح العقاري، خلال آجال محددة مع إمكانية اللجوء إلى القضاء المختص بعد فشل عملية التسوية الإدارية للوصول إلى حلن وذلك في حالة اكتشاف فارق المساحة أثناء مرحلة الترقيم المؤقت، أما في حالة اكتشاف فارق المساحة بعد أن يصبح الترقيم نهائي، ففي هذه الحالة لا يكون للمعني سوى اللجوء للقضاء الإداري برفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري المتضمن فارق في المساحة، إما بالزيادة أو بالنقصان.

وبالتالي فإن عملية التسوية تهدف بالدرجة الأولى إلى حماية الملكية العقارية وحقوق الملاك، **إلى أن** يعكس السجل العقاري الصورة الحقيقية للواقع القانوني والطبيعي للعقارات، باعتبار أن مساحة العقار الممسوح تشكل أهم ما يؤخذ به عند إعداد الدفتر العقاري.

Abstract :

The settlement of space differences is a process that the legislator has organized through article 47 of the finance law for year 2005, and also through the instructions issued by the directors of state properties that dealt with this problem by stipulating a set of procedures that are followed by the bodies that have a relationship with the directorate of state.

Property and the real estate governorate and the supervising bodies on the real estate survey process during specific times with the possibility of resorting to the competent court after the failure of the administrative settlement process to reach a solution, in the case of discovering the space difference during the temporary numbering stage, either in the case of discovering the space difference after the numbering becomes final in this case the meaning only has asylum for the administrative judiciary to file a estate book that includes a difference in the area, either by increasing or decreasing.

Consequently, the settlement process aims primarily to protect all estate property and landlords rights and for the real estate registry to reflect the true picture of the legal and natural reality of the property, given that the area of surveyed property constitutes the most important thing to be taken when preparing the real estate book

الملاحق

الفارس

رقم الصفحة	العنوان
	مقدمة
	الفصل الأول : أحكام تسوية فوارق المساحة في العقارات الممسوحة
	مقدمة
	المبحث الأول : الأساس القانوني لتسوية فوارق المساحة
	المطلب الأول : النصوص القانونية المنظمة لعملية التسوية
	الفرع الأول : حالة التعاونيات العقارية
	الفرع الثاني : إشكالية أصل الملكية للدولة
	المطلب الثاني : التعليمات الصادر عن مديرية أملاك الدولة
	الفرع الأول : التعليم رقم 10787 المؤرخة في 29 نوفمبر
	الفرع الثاني : تسوية فوارق المساحة للوضعيات المعايينة قبل صدور أحكام المادة 47
	الفرع الثالث : الدفع بالتقسيم لقيمة فارق المساحة أثناء أشغال المسح.
	الفرع الرابع : تسوية فوارق المساحة بالنقصان
	الفرع الخامس : إشكاليات تطبيق المادة 47 وتسويتها
	المبحث الثاني : إشكاليات فوارق المساحة في العقارات الممسوحة
	المطلب الأول : فارق المساحة الناتج عن أخطاء إدارية
	الفرع الأول : الأخطاء الناتجة عن أعوان مسح الأراضي
	الفرع الثاني : الأخطاء الناتجة عن أعمال التقويم في إطار التنازل عن أملاك الدولة
	المطلب الثاني : فارق المساحة الناتج عن التوسع على حساب الملكيات المجاورة
	الفرع الأول : تغيير الحدود بفعل تصريحات الأفراد
	الفرع الثاني : تغيير الحدود بسبب أسباب طبيعية
	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني : إجراءات التسوية الإدارية والقضائية لفوارق المساحة

	مقدمة
	البحث الأول : إجراءات التسوية الإداري
	المطلب الأول : الهيئات المتدخلة في عملية التسوية
	الفرع الأول : الهيئات المشرفة على عملية المسح
	الفرع الثاني : المحافظة العقارية
	المطلب الثاني : إجراءات وسيل التسوية الودية لفارق المساحة
	الفرع الأول : تسوية المساحة الزائدة بالنظر إلى أصل الملكية
	الفرع الثاني : تسوية المساحة الزائدة الناتجة عن أخطاء إدارية
	المبحث الثاني : إجراءات التسوية القضائية
	المطلب الأول : اختصاص القضاء العادي
	الفرع الأول : الشروط العامة
	الفرع الثاني : الشروط الخاصة
	المطلب الثاني : اختصاص القضاء الإداري
	الفرع الأول : مفهوم الدفتر العقاري
	الفرع الثاني : إجراءات إلغاء الدفتر العقاري
	خلاصة الفصل
	الخاتمة
	قائمة المختصرات
	قائمة المصادر والمراجع
	الملخص
	الملاحق